

BESTEMMINGSPLAN

Bierbrouwerij - Oijen - 2020

Regels



Bierbrouwerij - Oijen - 2020

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap	11
Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie	13
Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie	16
Artikel 6 Leiding - Riool	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	19
Artikel 8 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 13 Afwijken van de bouwregels algemeen	29
Artikel 14 Wijzigingsregels	30
Artikel 15 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 16 Overgangsrecht	32
Artikel 17 Slotregel	33
Bijlagen bij regels	35
Bijlage 1 Te realiseren bebouwing voorwaardelijke verplichting terras	36
Bijlage 2 Inrichtingsplan Bierbrouwerij	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bierbrouwerij - Oijen - 2020 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbierbrwoij2020-VG01 van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels regels worden gesteld over het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 bebouwing:

gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.8 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van bedrijfswoningen en recreatiechalets.

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief opslag-, en administratieruimten en dergelijke.

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.12 bestaand:

- a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.26 dagrecreatie

recreatieve activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel en educatie.

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.30 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.31 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.32 gebouw:

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

1.33 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.34 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen met dien verstande dat feesten en/of partijen zijn toegestaan.

1.35 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.36 kampeerterrein:

terrein, speciaal ingericht om in tent, camper, of caravan te overnachten.

1.37 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.38 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.39 lawaaisport:

een sport waarbij in hoge mate (motorisch of mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)vliegtuig en karting.

1.40 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.41 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.42 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het laten loslopen van paarden en/of pony's dan wel het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.43 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.44 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.47 recreatiechalet:

een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.49 seksinrichting:

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

1.50 terras:

een buiten de besloten ruimte van een horecavestiging waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.51 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.52 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.53 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.54 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.55 wonen:

het bewonen van een woning.

1.56 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.57 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.58 woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak.

2.5 de daknok:

het hoogste punt van een schuin dak.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw als geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik, met dien verstande dat niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilos, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken en andere permanente voorzieningen verboden zijn;
- b. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. verkeer, uitsluitend in de vorm van:
 1. bestaande uitwegen en kunstwerken;
 2. onverharde wegen en paden;
 3. bestaande halfverharde wegen en paden;
- d. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding en voor herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
- e. erf- en randbeplantingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1': uitsluitend een robuuste houtsingel met een breedte van minimaal 6 m bestaande uit opgaande bomen en een dichte struiklaag bestaande uit een grondwal met een hoogte van 1 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2': uitsluitend een robuuste houtsingel met een breedte van minimaal 6 m bestaande uit opgaande bomen en een dichte struiklaag bestaande uit een grondwal met een hoogte van 2 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3': uitsluitend een robuuste houtsingel met een breedte van minimaal 5 m bestaande uit opgaande bomen en een dichte struiklaag bestaande uit een grondwal met een hoogte van 1 m;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 4': uitsluitend een houtwal met een breedte van minimaal 6 m bestaande uit een grondwal met een hoogte van 1 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 5': uitsluitend een hoogstam(fruit)boomgaard op een ondergrond van bloemrijk grasland;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': de mogelijkheid voor het aanleggen van een helofytenfilter voor waterzuivering en/of het aanleggen van een waterberging;

met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Bebouwing, enkel bestaande uit bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - erfafscheiding': een erfafscheiding is toegestaan met een hoogte van maximaal 1,8 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
- c. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
- d. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van gronden;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
- f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 3.3.1 geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

- a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
- c. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
- b. Bij de afweging als bedoeld onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' alleen worden verleend indien tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van artikelen 7 of 8 wordt verleend.

3.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij regels

Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
 - b. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning en een verblijfsrecreatieve voorziening voor maximaal 12 personen met maximaal 6 kamers;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend zelfstandige horeca van maximaal 650 m² bvo, waarvan 100 m² bvo op de verdieping ten behoeve van restaurant en workshop- en cursusruimte en maximaal 350 m² bvo voor een stokerij voor de productie van sterke drank, een koffiebranderij en het brouwen van bier en opslag
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 1': uitsluitend een parkeergelegenheid voor personeel, bevoorradingsverkeer en langzaam verkeer;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 2': uitsluitend een parkeergelegenheid met minimaal 101 parkeerplaatsen met dien verstande dat de parkeerplaatsen zelf zijn opgevuld met gravel;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': uitsluitend een trapveld, een airtrampoline en speeltoestellen alsmede buitenruimte voor dagrecreatieve activiteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'terras': uitsluitend een terras met een maximale oppervlakte van 400 m²;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin voor enkel privégebruik door de bewoners van de bedrijfswoning;
 - j. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
 - k. ondergeschikte waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 4.1.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
- d. Vrijstaande bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en moeten op minimaal 5 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- e. De bebouwing moet verder voldoen aan de regels zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Bouw werken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Nadere eisen
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie en de groepsaccommodatie, binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'	3,5	8	-	-	het hoofdgebouw moet voorzien zijn van een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 45°

Vrijstaande bijgebouw en bij de bedrijfswoning	3	5	100	-	-
Bedrijfsbebouwing binnen de functieaanduiding 'horeca'	3,5	10	900 inclusief veranda, met inbegrip van het bepaalde in artikel 4.1 onder d.	-	het hoofdgebouw moet voorzien zijn van een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 45°
Bouwwerken die geen gebouw zijn zonder dak	-	-palen: 6 - speeltoestellen: 4 - lantaarnpalen: 3 - erfafscheiding voor de voorgevellijn: 1,2 - overige erfafscheiding: 2 -overige: 3	-	-	-

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 onder e voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en verblijfsrecreatieve voorziening tot 5 m respectievelijk 10 m.

4.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 4.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke en natuurwaarden;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Openingstijden

- Het is niet toegestaan om buiten de in Overzicht 1 opgenomen openingstijden de activiteiten onder artikel 4.1 onder d uit te voeren.

Overzicht 1: Openingstijden horeca

Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 01.00 uur	11.00 uur - 01.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur

- b. Het is niet toegestaan om buiten de in Overzicht 2 opgenomen openingstijden de activiteiten onder artikel 4.1 onder g uit te voeren.

Overzicht 2: Openingstijden speelvoorzieningen en dagrecreatieve activiteiten

Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur	11.00 uur - 22.00 uur

- c. Het is niet toegestaan om buiten de in Overzicht 3 opgenomen openingstijden de activiteiten onder artikel 4.1 onder h uit te voeren.

Overzicht 3: Openingstijden terras

Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur	11.00 uur - 23.00 uur

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik terras

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' met de aanduiding 'terras' aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer de buitencontour van de muur van de bebouwing zoals opgenomen in 'Bijlage 1' is gerealiseerd en behouden blijft en dat de geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 45 dB(A) etmaalwaarde (inclusief stemgeluid). De beoordelingshoogte van de dagperiode is 1,5 meter en in de avond- en nachtperiode 5 meter hoog.

- Maximale geluidniveau

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' met de aanduiding 'terras' aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer de buitencontour van de muur van de bebouwing zoals opgenomen in 'Bijlage 1' is gerealiseerd en behouden blijft en dat de maximale geluidniveaus op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 65 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de dagperiode en 60 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de avondperiode. In de nachtperiode mag het maximale geluidniveau niet hoger zijn dan 58 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van de woning gelegen aan de Oijense Bovendijk 59.

4.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij regels'

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een toegangsweg, met een maximale breedte van 3,5 m en bestaande uit halfverharding, ter ontsluiting van het parkeerterrein met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren 2' binnen de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, het overloopparkeerterrein, de recreatiechalets en de camperplaats;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets': verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 10 recreatiechalets en één toiletgebouw.
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats': verblijfsrecreatie in de vorm van staanplaatsen voor maximaal 6 campers, uitgevoerd in specifieke halfverharding grastegels of honingraatmatten en met dien verstande dat enkel de 6 staanplaatsen zelf mogen bestaan uit halfverharding;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren': een parkeergelegenheid voor overloop parkeren, uitgevoerd in gefundeerd gras;
 - f. ondergeschikte waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;
- met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Recreatiechalets

- a. De bouwhoogte van een recreatiechalet bedraagt maximaal 5 m.
- b. De goothoogte van een recreatiechalet bedraagt maximaal 3 m.
- c. De oppervlakte van een recreatiechalet bedraagt niet meer dan 50 m² buitenwerks gemeten.
- d. De totale maximale oppervlakte van alle recreatiechalets samen bedraagt 250 m².
- e. Toiletgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 25 m² met een bouwhoogte van maximaal 4,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m.

5.2.3 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - erfafscheiding': een erfafscheiding die niet meer bedraagt dan 1,8 m.
- b. De bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij regels'

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen, met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse riooltransportleidingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 6.4.1 geldt niet voor de werken en werkzaamheden:

- a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan al legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in ieder geval niet als normaal gebruik beschouwd grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik waarbij de bodem meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door de betreffende werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

6.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

6.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij regels'

Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

7.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 7.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

7.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 7.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
 1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
- c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij regels'

Artikel 8 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

8.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

8.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 8.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

8.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 8.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
 1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
- c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij regels'

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeervoorzieningen

10.1.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeer ruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeer ruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

10.1.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden dient voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 10.1.1 onder a sprake te zijn zodat wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

10.2 Ondergronds bouwen

10.2.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. in afwijking van wat er onder b1 en b2 staat, zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 6. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
 7. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de

bestemming toegestane gebruik.

10.2.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
 1. als stort- en/of opslagplaats
 2. voor buitenopslag
 3. voor (detail)handel
 4. voor bedrijfsdoeleinden
 5. voor een kampeerterrein
 6. voor lawaaisport
 7. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
 8. voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen, anders dan het op grond van deze regels toegestane gebruik ten behoeve van mantelzorg;
 9. voor permanente bewoning van recreatiechalets, campers en verblijfsrecreatieve voorziening;
 10. voor evenementen
 11. voor het aanleggen en vergroten van oppervlakteverhardingen (inclusief het verhard en halfverhard van wegen en paden) en het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'
 12. als vis- of viskweekvijver binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'
 13. het ten gehore brengen of laten brengen van versterkte en onversterkte muziek ter plaatse van de aanduiding 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Recreatie - Dagrecreatie' met uitzondering van de aanduiding 'horeca';
 14. als een terras ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

11.2 Afwijken van inrichtingsplannen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1 voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

11.3 Geluidnormen

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In het totaal mag de geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 45 dB(A) etmaalwaarde (inclusief stemgeluid). In afwijking van deze waarde mag de geluidbelasting op de gevel van de woning gelegen aan de Kasteelstraat 4 ten tijde van grasmaaiactiviteiten niet meer bedragen dan 49 dB(A) in de dagperiode. De beoordelingshoogte van de dagperiode is 1,5 meter en in de avond- en nachtperiode 5 meter hoog.

- Maximale geluidniveau

De maximale geluidniveaus op de gevel van gevoelige gebouwen mag niet meer bedragen dan 65 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de dagperiode en 60 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de avondperiode. In de nachtperiode mag het maximale geluidniveau niet hoger zijn dan 58 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van de woning gelegen aan de Oijense Bovendijk 59 en 59 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van de Kasteelstraat 4 en 55 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van alle andere geluidgevoelige gebouwen. De beoordelingshoogte in de dagperiode is 1,5 meter en in de avond- en nachtperiode 5 meter hoog.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform 'Bijlage 2', met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform 'Bijlage 2' en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform 'Bijlage 2', met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als 'Bijlage 2' onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken en de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

12.2 vrijwaringszone - dijk

12.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor het onderhoud, de instandhouding en de versterking van de aangrenzende primaire waterkering.

12.2.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op en/of in deze gronden uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht voor het beheer en het onderhoud van de waterkering met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

12.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a Vergunningsplicht dijk

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
- e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- f. diepploegen (dieper dan 0,3 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;

- g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
- i. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

b Uitzonderingen dijk

Het verbod in artikel 12.2.4 onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

- a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd
- c. waarvan de beheerder van de waterkering heeft meegedeeld dat ze geen onevenredige afbreuk doen aan de functie van de waterkering.

c Toelaatbaarheid dijk

De in artikel 12.2.4 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

d Advies dijk

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.4 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 13 Afwijken van de bouwregels algemeen

13.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
- d. de landschappelijke en natuurwaarden
- e. de verkeersveiligheid
- f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van erfafscheidingen en toestaan dat erfafscheidingen worden gebouwd tot maximaal 2 m, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast;
- e. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 14 Wijzigingsregels

14.1 Wijziging actualisering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de actualisering van de in het plan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke, als het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt en als de actualisering geen inhoudelijke beleidswijziging betreft.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling 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 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij - Oijen - 2020'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Te realiseren bebouwing voorwaardelijke verplichting terras

Bijlage 1: Te realiseren bebouwing voorwaardelijke verplichting gebruik terras

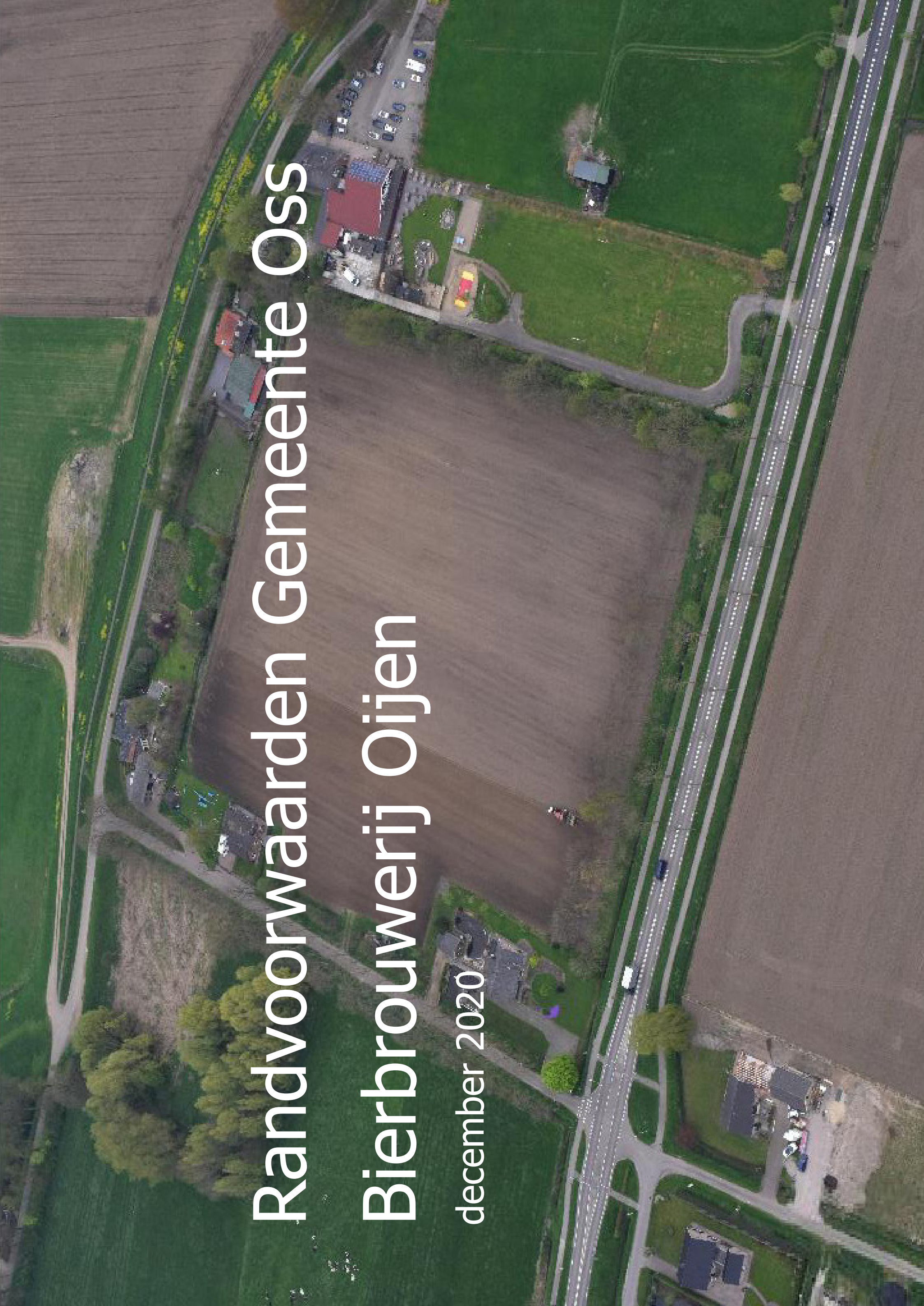


Legenda



L-vormige buitencontour van de muur van de bedrijfsbebouwing van de bierbrouwerij die moet worden gerealiseerd voordat het terras in gebruik mag worden genomen

Bijlage 2 Inrichtingsplan Bierbrouwerij

An aerial photograph of a rural landscape. A multi-lane road runs diagonally from the bottom left towards the top right. To the left of the road, there are green fields and a small cluster of buildings with red roofs. To the right of the road, there are large, brown, tilled fields. In the upper right, there's a parking lot with several cars and a small building. The overall scene is a mix of agricultural land and some developed areas.

Randvoorwaarden Gemeente Oss Bierbrouwerij Oijen

december 2020

Houtsingels en houtwal

Er komen 3 noordzuid lopende, robuuste houtsingels. Deze bestaan allen uit opgaande bomen en een dichte struiklaag. Het geheel heeft een breedte van minimaal 6 meter. De struiken aanplanten in minimaal 5 rijen (1.25 meter uit elkaar). De bestaan- de (middelste) houtsingel is recentelijk aanzienlijk teruggesnoeid. Afwachten hoe de beplanting zich herstelt. Inboet kan noodzakelijk zijn om het dichte, robuuste beeld te bereiken.

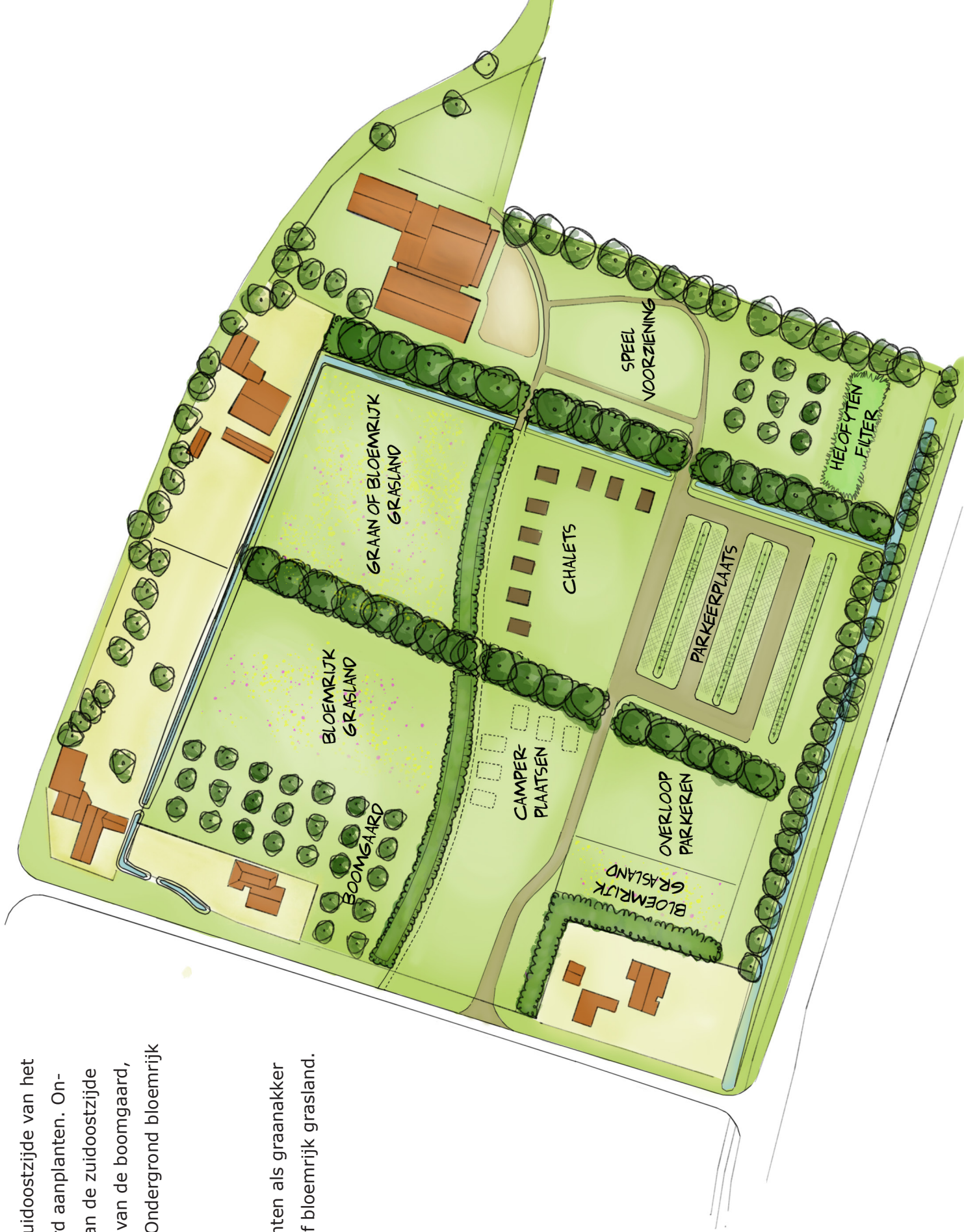
Soorten toepassen zoals hazelaar, kornoelje, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, egelantier en gelderse roos. Boomvormers: eik en veldesdoorn. De oostwest lopende nieuwe houtwal bestaat uit een grondwal van 1 meter hoog en daar bovenop struiken. De grondwal hoger maken dan 1 meter is ongewenst, omdat hiermee een te grote barrière ontstaat en het eerder een dijk lijkt dan een houtwal. Geen boomvormers toepassen om het onderscheid tussen de robuuste noordzuid beplantingsstroken en de minder robuuste beplantingsstroken te benadruk- ken. Ook deze strook is minimaal 6 meter breed met 5 rijen struiken. Deze struiken op 1 meter uit elkaar zetten, zodat een dichte beplantingsstrook kan ont- staan. Een deel van de beplanting kan bestaan uit winterharde wilde liguster en eventueel beuk (totaal max. 25%), zodat het geheel ook in de winter een dicht beeld geeft. Overige soorten hazelaar, kornoel- je, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, eleganties en gelderse roos.

Boomgaarden

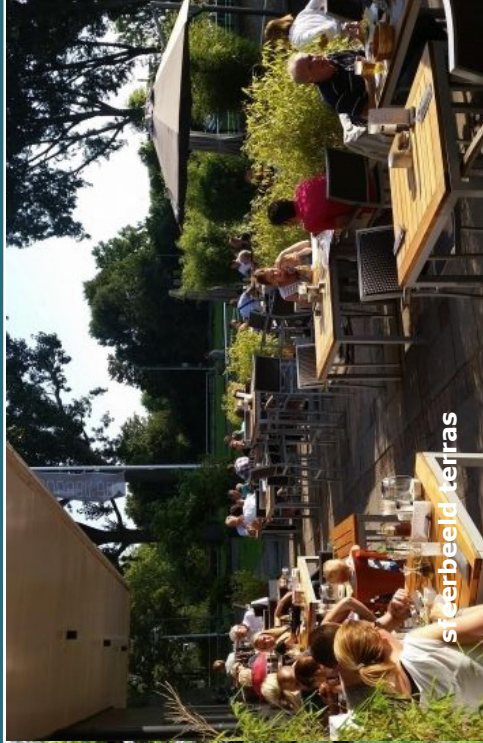
Zowel aan de noordwest - als zuidoostzijde van het terrein een hoogstamboomgaard aanplanten. On- dergrond bloemrijk grasveld. Aan de zuidoostzijde van het plangebied, ten zuiden van de boomgaard, een helofietenfilter aanleggen. Ondergrond bloemrijk grasveld.

Graanakers

Akkers aan de noordzijde inrichten als graanakker (tarwe, rogge, gerst, etc.) en/of bloemrijk grasland.



sfeerbeeld boomgaard



sfeerbeeld terras



sfeerbeeld graanakker



sfeerbeeld houtwal

Paden en parkeerterrein

De parkeerterreinen dienen het open landelijk karakter te behouden. Gefundeerd gras toepassen op het overloopparkerterrein. Dit bestaat uit gras en netten, of kunststof honingraten.

Voor het parkeerterrein bij voorkeur de paden half-verhard, met zogenaamd 'Achterhoeks Padvast' aanleggen. Dit is gebonden materiaal, met een natuurlijke kleurstelling. Hier bij voorkeur een zandkleur toepassen.

De vaste parkeerstroken afscheiden met ondiepe greppels van ca. 60 cm diep en een maximale helling van 1:2. Eventueel de parkeerplaatsen markeren met houten palen. In de greppels kan door extensieve bemaaiing een gevarieerde kruidenvegetatie ontstaan.

Het overloopparkerterrein niet inrichten; dit heeft de uitstraling van een weiland/grasveld.

Ontsluiting

Een smalle groene buffer tussen het woonperceel Kasteelstraat 4 en de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg mag een breedte hebben van maximaal 3,5 meter. De inrit moet breed genoeg zijn voor het draaien op het terrein. Dit wordt afgestemd bij de aanvraag voor de inritvergunning. Het materiaal van de weg is halfverharding. Zie onder kopje 'paden en parkeerterrein'.

Ten zuiden van de gebogen houtwal is een struimogelijkheid richting het Sterrenbos en kasteel gesitueerd. Dit kan een smal onverhard pad (eventueel ook van Achterhoeks Padvast) zijn, of een struinp pad dat regelmatig wordt gemaaid.

Chalets en camperplaats

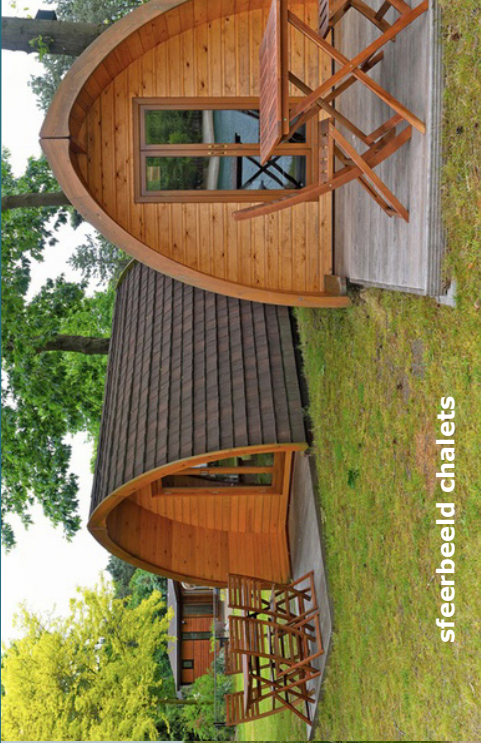
Het camperterrein wordt zo sober mogelijk ingericht. Dit houdt in dat de weide waar de campers staan enkel een open verharding wordt aangebracht op de plek waar de camper staat. Deze halfverharding uitvoeren met grastegels of honingraatmatten, zodat de camperplaatsen onderdeel uitmaken van het grasland.

Erfafscheiding/hekwerk

De erfafscheiding moet passen bij het karakter van de omgeving. Hoe transparanter het hekwerk, hoe beter. Het hekwerk moet een natuurlijke, niet industriële uitstraling hebben. Een natuurlijke uitstraling kan worden gehaald door bijvoorbeeld de toepassing van hout, de keuze voor een bepaalde dikte van palen en planken (hoe smaller, hoe minder opvallend, en transparanter) en bepaald kleurgebruik (bruin of onbehandeld hout, geen wit of andere opvallende kleuren). Daarnaast is het belangrijk dat het struinp pad toegankelijk blijft voor voetgangers.



sfeerbeeld padvast



sfeerbeeld chalets



sfeerbeeld camperplaatsen



sfeerbeeld parkeerplaats

