

Ontwerp Bestemmingsplan Strijen 2017

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Datum: oktober 2017

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPstrijen2017-ON01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	5
2.1	Historische beschrijving	5
2.2	Structuur plangebied.....	6
2.2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	6
2.2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering.....	11
3.	BELEID.....	14
3.1	Bovengemeentelijk beleid.....	14
3.1.1	Rijksbeleid	14
3.1.2	Provinciaal beleid.....	16
3.1.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	18
3.2	Gemeentelijk beleid	19
3.2.1	Structuurvisie.....	19
3.2.2	Wonen	20
3.2.3	Verkeer	20
3.2.4	Archeologie en cultuurhistorie	21
3.2.5	Water	21
3.2.6	Groen.....	22
3.2.7	Milieu en duurzaamheid	22
3.2.8	Welstandsnota.....	23
4.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	24
4.1	Het juridische plan	24
4.2	Bestemmingen	24
5.	HANDHAAFBAARHEID	29
6.	UITVOERBAARHEID	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3	Vaststellingsprocedure	30

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

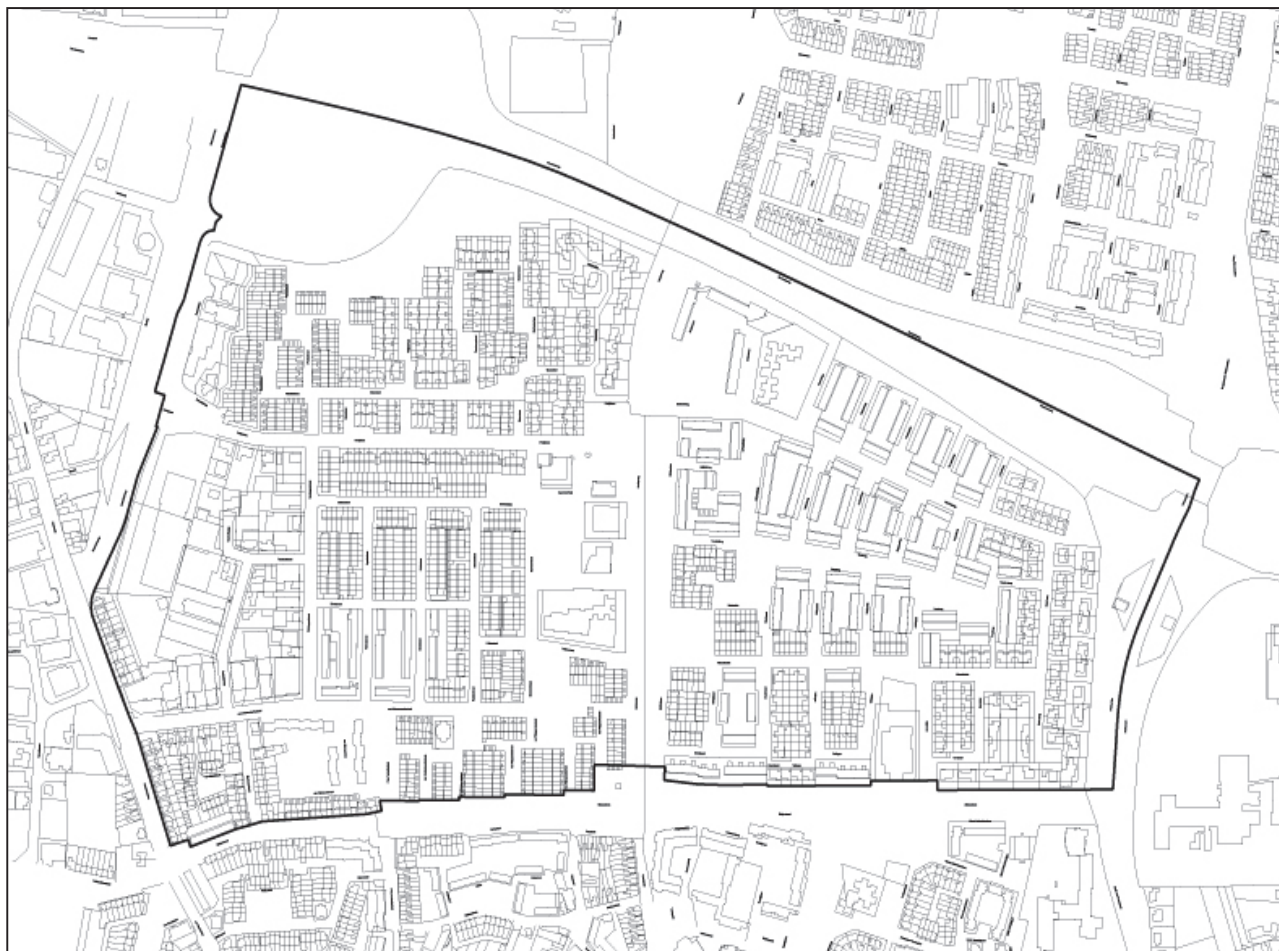
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaren nadat zij zijn vastgesteld, opnieuw moeten worden vastgesteld. Zo blijft er sprake van het digitaal beschikbaar hebben van actuele, goed leesbare en hanteerbare bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente.

Hoofduitgangspunt hierbij is om het bestaande beleid van de diverse overheden, als verwoord in de nu nog geldende bestemmingsplannen, zoveel mogelijk als basis te hanteren. Dit beleid is vaak nog redelijk recent en zal de komende 10 jaren als planologische basis voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied fungeren. Uiteraard is sindsdien gewijzigd beleid, voor zover van toepassing, wel meegenomen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

De wijk Strijen wordt omsloten door de Bovensteweg aan de noordzijde, de Statendamweg aan de westzijde, de Pasteurlaan aan de oostzijde en de Strijenstraat aan de zuidzijde. Het grootste gedeelte van het gebied bestaat uit woningbouw. Hiernaast zijn er diverse voorzieningen aanwezig: maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen en een wijkcentrum), detailhandel en bedrijvigheid. De wijk Strijen bestaat uit twee buurten: Vogelbuurt en Kastelenbuurt. De buurten worden gescheiden door de Hoofseweg. Centraal in de wijk ligt detailhandel geclusterd met enkele maatschappelijke voorzieningen. Bedrijvigheid is geclusterd in het westelijk deel van de wijk.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 78 hectare.



3 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en de data van onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad
Strijen	11 december 2007
Strijen, 1e herziening (herontwikkeling locatie Torenschouw, Sterkenburg 11-13)	20 april 2010
Nijenrode	22 maart 2011
Strijen, Herziening 1 (Patrijslaan, gedeelte Hamo-terrein)	27 maart 2012

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. De kern Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen. Het Wilhelminakanaal, dat werd voltooid in 1924, maakte verdere industrialisatie mogelijk. In 1919 werd reeds een haven in gebruik genomen. Deze lag ten westen van het centrum en hier kwamen enkele betonfabrieken. Door de verbeterde infrastructuur en de opkomende industrie en handel in de tweede helft van de 19e eeuw groeide de woningbehoefte in Oosterhout. Het bestaande centrumgebied werd verdicht en langs de voornaamste doorgaande wegen breidde de kern uit. De groei van Oosterhout vond in deze periode ongepland en zonder sturing plaats, waarbij de gronden tussen Markt en Heuvel verder werden bebouwd.

In de 20e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. In de jaren 50 van de vorige eeuw werden ten zuiden van de kern de wijken Slotjes Oost, Slotjes Midden en Slotjes West gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurten waren de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Oosterhout, dat tot die tijd voornamelijk kleinschalige, incidentele en ongestructureerde groei

had doorgemaakt. Het Slotjesveld, ten zuiden van de Ridderstraat, bleef vrij van woningbouwontwikkelingen, waardoor een groene plek in het stedelijk gebied ontstond.

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal de woonwijk Oosterheide gebouwd. In de periode 1970-2000 vond de groei van Oosterhout met name plaats richting het noorden, waar de wijken Strijen en Dommelbergen werden ontwikkeld. De meest recente uitbreiding van de kern wordt gevormd door de wijk Vrachelen, gelegen aan de westzijde van het Wilhelminakanaal, welke wijk met de realisering van de buurt De Contreie zijn voltooiing nadert. Oosterhout heeft zich ontwikkeld tot een kern die met name gekenmerkt wordt door de woongebieden uit verschillende tijdsperioden.

De huidige ruimtelijke structuur van Oosterhout wordt gedragen door de belangrijkste ontsluitingswegen, die de kern opdelen in verschillende wijken en gebieden. Het centrumgebied, met de oorspronkelijke kenmerkende uitwaaiende wegenstructuur, wordt omsloten door verkeerswegen. Buiten het centrum zijn de historische routes in veel gevallen doorsneden ten behoeve van de aanleg van nieuwe woonwijken. Hierdoor zijn ze vaak niet meer herkenbaar aanwezig. De oorspronkelijke verkeersfunctie van deze routes is overgenomen door de recentere ontsluitingswegen. Binnen het voorliggend plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

2.2 Structuur plangebied

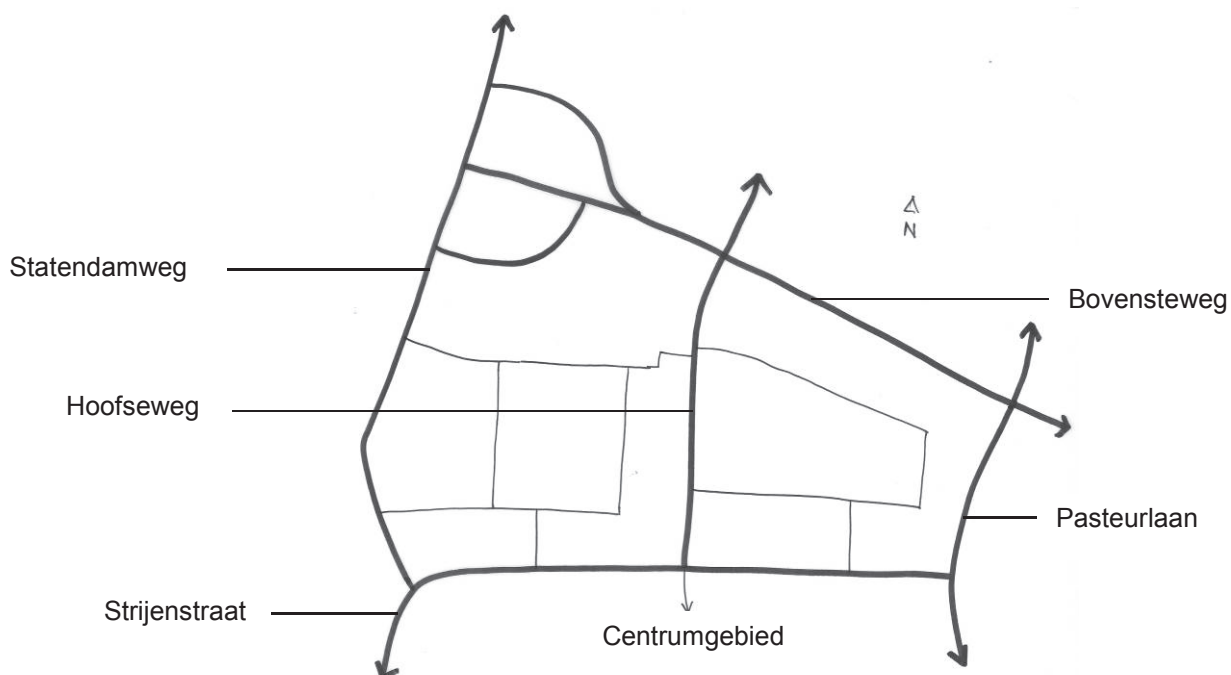
2.2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Algemeen

De woonwijk Strijen is grotendeels gebouwd tussen de jaren 70 en 90 van de vorige eeuw. Een klein deel van de wijk is gebouwd in de jaren 50 van de 20^e eeuw. De wijk wordt met name gekenmerkt door een planmatige stedenbouwkundige opzet. De wijk Strijen heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Hiernaast komen in het plangebied maatschappelijke functies (zoals scholen), sportvoorzieningen, detailhandel en bedrijvigheid voor. De voorzieningen (winkels, scholen, etc.) liggen overwegend centraal in de wijk, nabij de Hoofseweg. Bedrijvigheid bevindt zich in het westen van de wijk, nabij de Statendamweg.

Verkeer

Strijen wordt omsloten door stroomwegen die van belang zijn voor de ontsluitingsstructuur van de gehele kern: Statendamweg, Bovensteweg, Pasteurlaan en Strijenstraat. De wijk wordt doorsneden door de Hoofseweg die de wijk verbindt met de omliggende wijken.



De profielen van deze wegen zijn breed van opzet, waardoor deze duidelijke grenzen vormen. Hierdoor wordt de wijk helder gescheiden van de omliggende wijken. De Hoofseweg deelt de wijk, door het brede profiel, op in de buurten Vogelbuurt (westen) en Kastelenbuurt (oosten). De wijk is vanaf de hoofdwegen bereikbaar via de diverse entrees. Twee entrees bevinden zich aan de Statendamweg, één aan de Bovensteweg en drie aan de Strijenstraat. Vanaf de Hoofseweg zijn de afzonderlijke buurten beide met twee toegangen bereikbaar. Langs de hoofdwegen zijn vrijliggende fietspaden aanwezig, zoals bijvoorbeeld langs de Hoofseweg. In de wijk zelf zijn geen vrijliggende langzaam verkeersroutes aanwezig. Fietzers dienen hier gebruik te maken van de woonstraten. Waar mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. Verder wordt over het algemeen geparkeerd in de woonstraten en op aangegeven parkeerplaatsen.

Wonen

De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen. Differentiatie in woningbouwtypologie is aanwezig in de randen van de wijk, in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In het noordelijk deel ligt één appartementengebouw.

De gehele wijk is op te delen in twee buurten, te weten buurten:

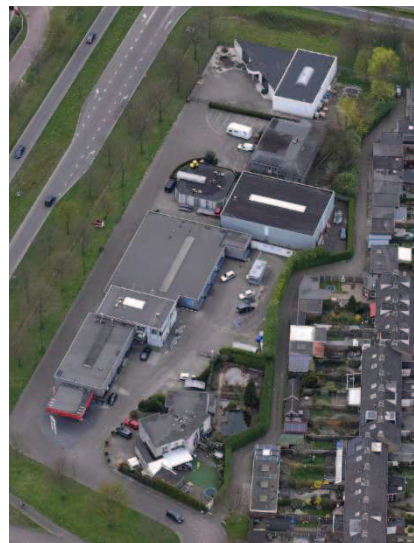
- Vogelbuurt (westelijk van de Hoofseweg);
- Kastelenbuurt (oostelijk van de Hoofseweg).

Bedrijven

Aan de westzijde van de wijk (in de Vogeltjesbuurt) bevindt zich een concentratie aan bedrijvigheid, opgesplitst in twee clusters c.q. kleine bedrijventerreinen. De grootste van deze twee wordt begrensd door de Patrijslaan in het noorden, de Nachtegaalstraat in het oosten, de Van Duivenvoordestraat in het zuiden en de Statendamweg in het westen. Door het gebied loopt de Houtduifstraat.



Bedrijven aan en rondom de Houtduifstraat



Bedrijven aan de Fazantstraat

Daarnaast ligt er ten noorden van dit bedrijventerreintje een kleinere clustering van bedrijven, allen gelegen aan de Fazantstraat. Deze bedrijven hebben hun oriëntatie op de Statendamweg.

Op beide bedrijventerreinen zijn hoofdzakelijk lichte categorie bedrijven (categorie 1 en 2) aanwezig. Alsmede bedrijfswoningen, een tweetal maatschappelijke voorzieningen (zijnde tweemaal een kinderdagopvang), een supermarkt, een sportschool, een bed&breakfast en een tennisveld.

Detailhandel

In de wijk zijn twee supermarkten en een bloemenkiosk aanwezig. Eén supermarkt ligt aan de westzijde van de wijk, goed ontsloten via de Statendamweg (stukje Patrijslaan) en heeft een bovenwijkse functie. De andere supermarkt en de bloemenkiosk liggen centraal in de wijk aan Patrijslaan, en zijn bereikbaar via de Hoofseweg.



Detailhandel aan de Patrijslaan (supermarkt en bloemenkiosk)



Detailhandel aan de westzijde van de wijk (statendamweg – Patrijslaan)

Horeca

Er bevindt zich geen horecagelegenheid in de wijk. Hiervoor is men aangewezen op het nabij gelegen centrum van Oosterhout.

Maatschappelijke voorzieningen

Er is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de wijk Strijen. Deze bestaan uit twee (aan elkaar grenzende) scholen, een gymzaal, een fysiotherapeutisch centrum, een gezondheidscentrum en twee kinderdagopvangcentra. Al deze voorzieningen, met uitzondering van het fysiotherapeutisch centrum en de twee kinderdagopvangcentra, liggen centraal in de wijk, nabij de supermarkt en de bloemenkiosk aan de Patrijslaan.



Gymzaal aan de Sperwerstraat



Twee aangrenzende basisscholen gezien vanaf de Putterstraat



Kinderdagopvangcentra gelegen in / aangrenzend aan het bedrijventerrein aan de westzijde van de wijk (van Duivenvoordestraat en Houtduifstraat)

Recreatieve voorzieningen

In de wijk zijn naast de bovengenoemde gymzaal twee sportvoorzieningen aanwezig. Een tennisvereniging en een sportschool. Beide zijn gelegen in / aangrenzend aan het bedrijventerrein aan de westzijde van de wijk.



Sportschool aan de Van Duivenvoordestraat

Op het gebied van recreatief verblijf is er een bed&breakfast op de rand van het bedrijventerrein.

Groenstructuur

De groenstructuur van de wijk Strijen wordt gevormd door groene randen (die onderdeel zijn van de wegenstructuur) en meerdere groene ruimtes in de wijk. Met name de langs de Bovensteweg ligt een flinke groene zone, waar in de noordwestzijde enkele speelvoorzieningen zijn gelegen. Langs de Hoofseweg, Pasteurlaan en een groot deel van de Strijenstraat zijn brede groenstroken aanwezig. Hiermee wordt de hoofdroute benadrukt. In de woonstraten is boombeplanting aanwezig. Samen met de groene ruimtes en groen ingerichte privé-tuinen dragen deze elementen bij aan de interne groenstructuur van de buurten.



Groenzone langs de bovensteweg met speelvoorzieningen



Sportveld aan de Sperwerstraat



Boombepanting Sterkenburg

In de Kastelenbuurt is een langgerekte groene ruimte aanwezig, met hierin speelvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Verspreid over de wijk liggen diverse speelvoorzieningen. Vooral in de nabijheid van de winkels en scholen zijn speelruimtes en -toestellen aanwezig.



Groene ruimten kastelenbuurt

2.2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Structuur van de wijk

Strijen ligt ten noorden van het centrumgebied en ligt hierdoor optimaal ten opzichte van de centrumvoorzieningen. Door de ligging tussen diverse stroomwegen is de wijk goed bereikbaar. Via de Bovensteweg zijn de rijkswegen A59 en A27 vrij direct bereikbaar.

De relatie met het centrum wordt benadrukt door de bebouwing die aan de Strijenstraat aanwezig is. Een deel van de bebouwing is direct aan de weg gesitueerd. Relaties met de omgeving aan de overige zijden zijn beperkt door de ruim geprofileerde wegen. Deze wegen met een breed profiel vormen hierdoor duidelijk herkenbare grenzen die de wijk afbakenen.

De wijk Strijen wordt opgedeeld door de Hoofseweg. De opzet van de Vogelbuurt en de Kastelenbuurt is regelmatig. Het stratenpatroon is rechthoekig, doordat de bouwblokken als een soort 'stempels' gerealiseerd zijn. Met name in de Kastelenbuurt zijn gelijkmatige stempels toegepast.



Hoofseweg



Bovensteweg

De bouwperiode loopt uiteen van de jaren 50 tot de jaren 90 van de 20^e eeuw. De oudste woningen zijn geconcentreerd in de hoek Statendamweg-Strijentraat. De meest recente woningen zijn gebouwd aan het binnenhofje Van Gistelstraat achter de woningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

Centraal in de wijk is een concentratie van diverse voorzieningen gesitueerd. Aanwezig zijn hier: een supermarkt met bloemenkiosk en horecavoorziening, het wijkcentrum, twee scholen, het gezondheidscentrum, een speelveld en een klein parkje. Door de bundeling van deze voorzieningen en de ligging aan de Hoofseweg vormt deze locatie een belangrijk knooppunt in de wijk.

Hiernaast liggen een fysiotherapeutisch centrum, twee kinderdagopvangcentra en enkele speelveldjes verspreid over de wijk. Hierdoor zijn alle voorzieningen goed verdeeld over de wijk ten behoeve van een optimale bereikbaarheid.

Bebouwing

Het grootste gedeelte van de wijk is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. In het kader van inbreiding en herstructurering zijn er op enkele locaties in de jaren 90 van de vorige eeuw (Van Gistelweg) en begin 21^e eeuw (Nijenrode en Sterkenburg) nieuwe woningen toegevoegd.

De oudste bebouwing van de wijk ligt in de zuidwestelijke hoek aan de Strijenstraat en Statendamweg. De woningen zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw.



Woningen Statendamweg
(bouwperiode circa 1950)



Woningen Van Gistelstraat
(bouwperiode jaren 90)

De woningtypologie bestaat overwegend uit rijwoningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De oostzijde van de Kastelenbuurt en het noordwestelijk gebied aan de Hoofseweg bestaat uit half vrijstaande woningen en enkele vrijstaande woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

Naast grondgebonden woningen is er één appartementengebouw gelegen in de oksel van de Hoofseweg-Bovensteweg. Het gebouw bestaat uit maximaal zeven bouwlagen, waarvan de onderste laag bergingen bevat. Door de hoogte en ligging is het een markant element in de wijk. Aan de Van Duivenvoordestraat en de Van Vianenstraat zijn eveneens appartementen aanwezig. De hoogte is beperkt tot twee bouwlagen.



Geschakelde woningen Vinkeslag



Rijwoningen



Appartementengebouw Oudenhove



Appartementen Van Duivenvoordestraat

Verkeers- en verblijfsruimten

Strijen wordt omgeven door de hoofdwegen Bovensteweg, Pasteurlaan, Strijenstraat en Statendamweg. Via deze wegen is de rest van Oosterhout bereikbaar. De wegen leiden naar de rijkswegen A59 en A27 en dragen bij aan een optimale bereikbaarheid.

De Hoofseweg scheidt de wijk in de Vogelbuurt en Kastelenbuurt. De buurten worden ontsloten van de hoofdwegen rondom de wijk en via de Hoofseweg.

De interne ontsluitingsstructuur volgt in hoofdzaak de oost-westrichting. Door middel van noord-zuidgerichte woonstraten vindt aansluiting op de ontsluitingsstructuur plaats. Het netwerk van woonstraten is fijnmazig, de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen is hierdoor goed.



Hoofdweg Strijenstraat



Een woonstraat

Openbaar groen / speelplekken

Langs de hoofdwegen Bovensteweg en Pasteurlaan zijn groene zones aanwezig. De zones zijn beperkt toegankelijk. In de noordwesthoek is een speelvoorziening aanwezig. De Hoofseweg wordt begeleid door brede bermen met boombeplanting.

De interne groenstructuur wordt gevormd door een grote groene ruimte centraal in de Kastelenbuurt, de groene ruimte nabij de winkels en school in de Vogelbuurt en diverse kleinere groene plekken. Verspreid op deze locaties bevinden zich speelplekken.

In de woonstraten is veelal boombeplanting toegepast. Op diverse plaatsen zijn groen pleintjes aanwezig. Samen met groene privé-tuinen vullen deze elementen de groenstructuur aan.

3. BELEID

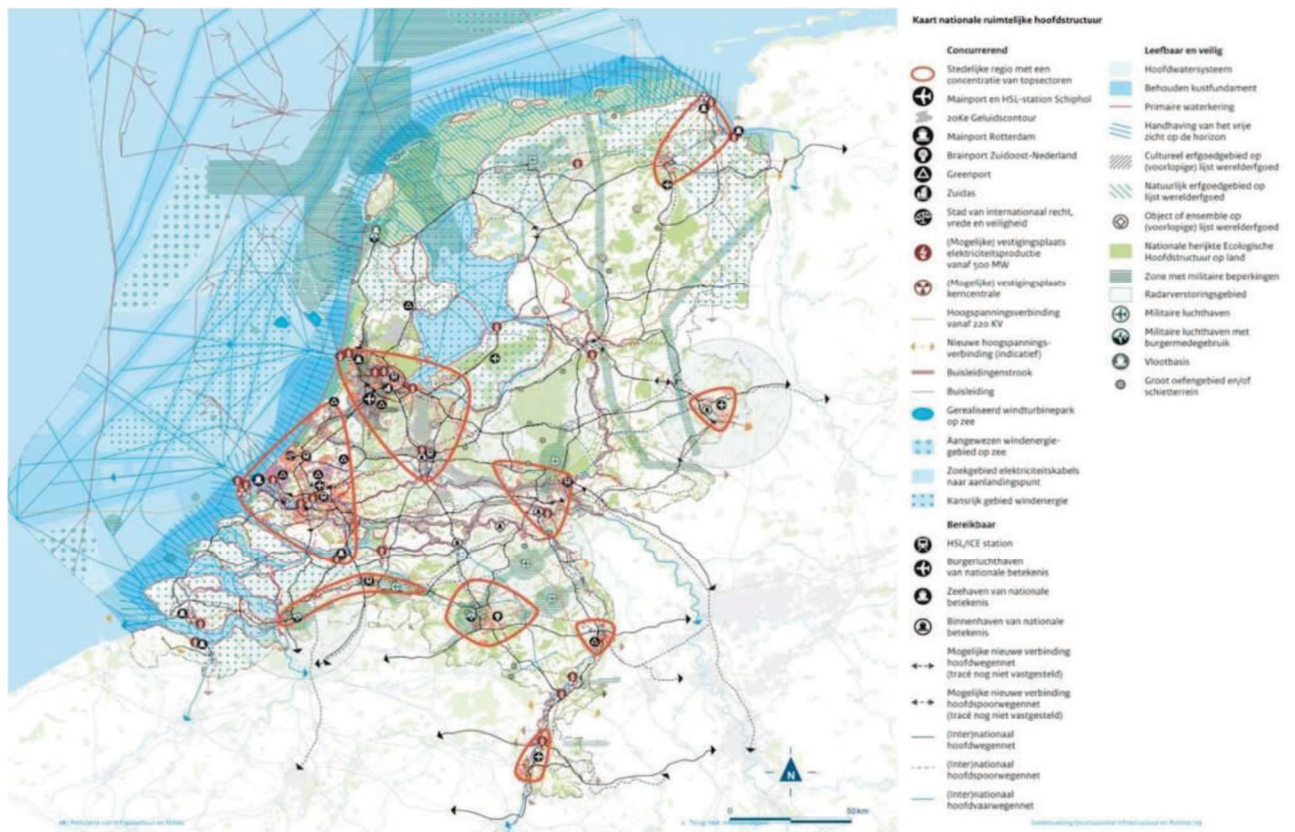
Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed (multimodaal) ontsloten moeten zijn.

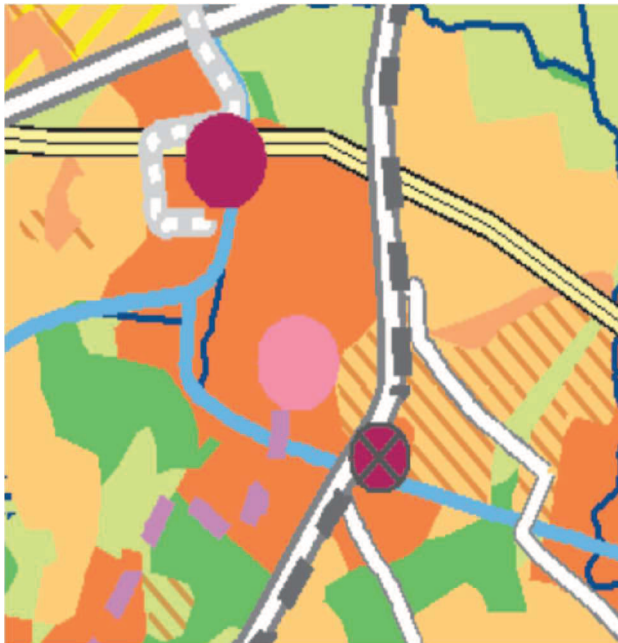
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De SVRO bevat nog steeds de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

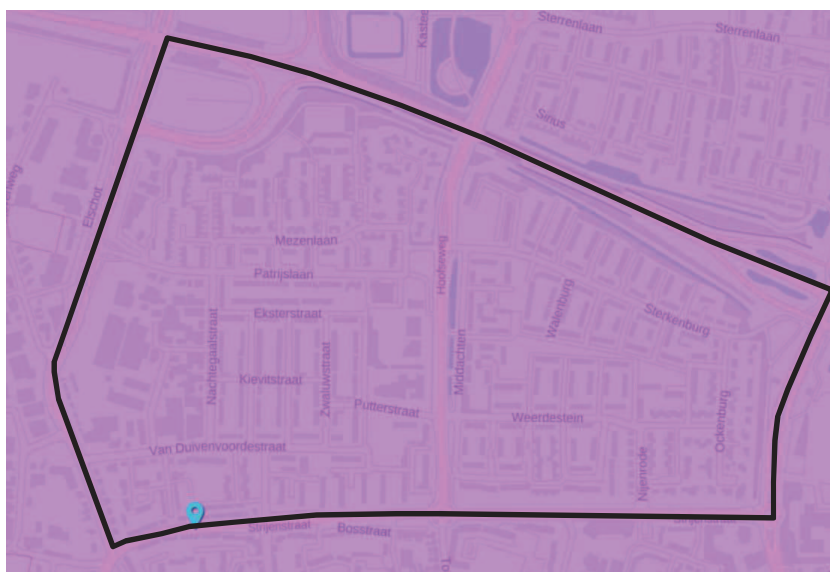


Uitsnede Structurenkaart

De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie binnen deze gebieden de groei van de verstedelijking wil opvangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in geconsolideerde versie van 15 juli 2017. In deze geconsolideerde versie van de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De verordening ruimte stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een beheersplan is, zonder meeliftende initiatieven / nieuwe ontwikkelingen, zijn de regels uit de Verordening ruimte niet relevant voor dit plan.



17

3.1.3 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en in bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 2000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.2)

3.2 Gemeentelijk beleid

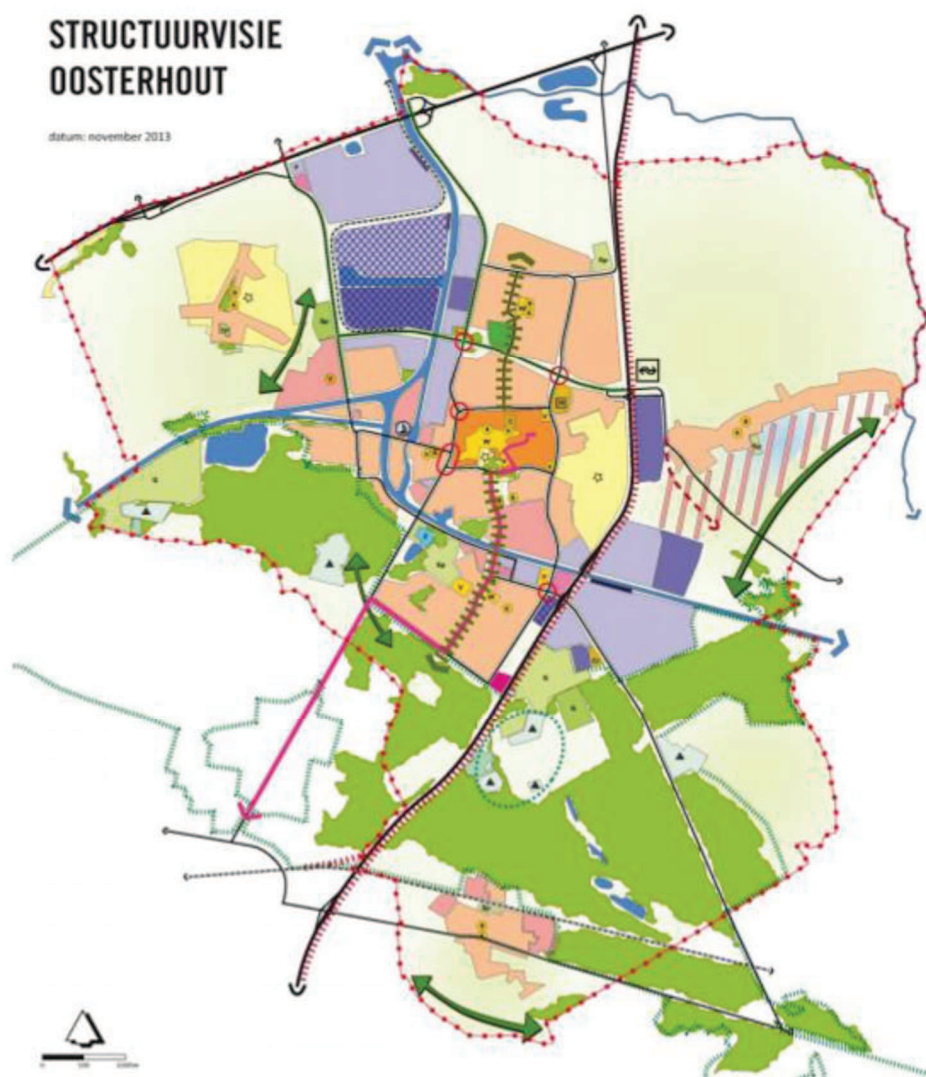
3.2.1 Structuurvisie

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Structuurvisie Oosterhout

3.2.2 Wonen

In het coalitieakkoord 2014 – 2018 is aangegeven dat de Woonvisie wordt geactualiseerd. De aanleiding hiervoor is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
4. *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
5. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

3.2.3 Verkeer

Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de middellange termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidsoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Het verkeersgebied van Oosterhout kenmerkt zich door een structuur die bestaat uit de centrumtangenten die door een aantal wegen verbonden is met de omliggende infrastructuur. De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon- en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren. Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

Stilstaan in de toekomst

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inpandig, wordt opgelost.

3.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Erfgoedkaart

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

3.2.5 Water

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water). Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar

noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

3.2.6 Groen

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). De wat grotere bomen (dikker dan Ø 0,20m) worden beschermd op basis van de velvergunningsprocedure in de (Algemene Plaatselijke Verordening) APV. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten een zwaardere bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

3.2.7 Milieu en duurzaamheid

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. De zorgen omtrent milieuverontreiniging en met name de klimaatverandering staan hoog op de internationale agenda en de oplossing voor dit probleem moet voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden gezocht.

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen

en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

Naast het feit dat de gemeente een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen, willen we vooral ook meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk om het juiste gereedschap te gebruiken om het betreffende idee te realiseren. Het bestemmingsplan (en zeker ook het toekomstig omgevingsplan, dat op grond van een nieuwe Omgevingswet in de plaats komt voor het bestemmingsplan) kan daarvoor dienst doen. Dit omdat in een bestemmingsplan een concreet toetsingskader kan worden opgenomen voor toekomstige grote, maar ook kleine ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het bestemmingsplangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;
3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor milieukwaliteit en duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, het in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde milieubeleidsplan 2010 - 2016. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. Deze agenda beschrijft de doelstellingen en activiteiten op het gebied van duurzaamheid voor de periode 2016 – 2018.

3.2.8 Welstandsnota

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarnaast zal in de nieuwbouwwijk De Contreie (gelegen buiten dit bestemmingsplan) de welstandstoets wel van toepassing blijven. Er blijven ook welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht (wat voor dit plan niet van toepassing is) of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten (wat eveneens voor dit plan niet van toepassing is).

4. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van augustus 2017 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

4.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

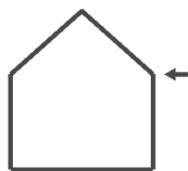
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

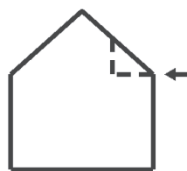
Bepalen goothoogte

Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

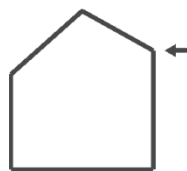
Dakvormen



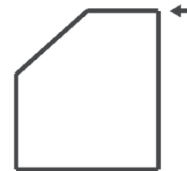
Zadeldak



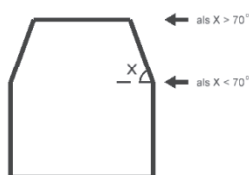
(Zadeldak) met
inpandige buitenruimte



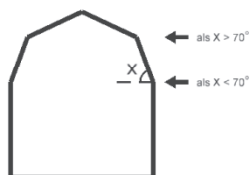
Zadeldak asymmetrisch



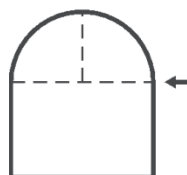
Zadeldak gecombineerd



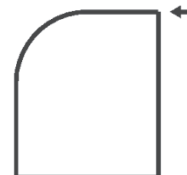
Schilddak afgetopt



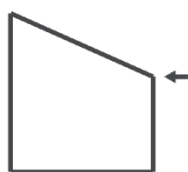
Mansarddak



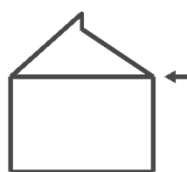
Gebogen dak



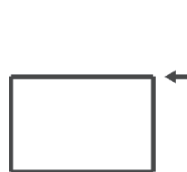
Gebogen dak gecombineerd



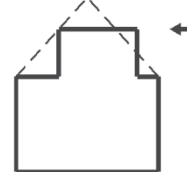
Lessenaardak



Lessenaardak gecombineerd

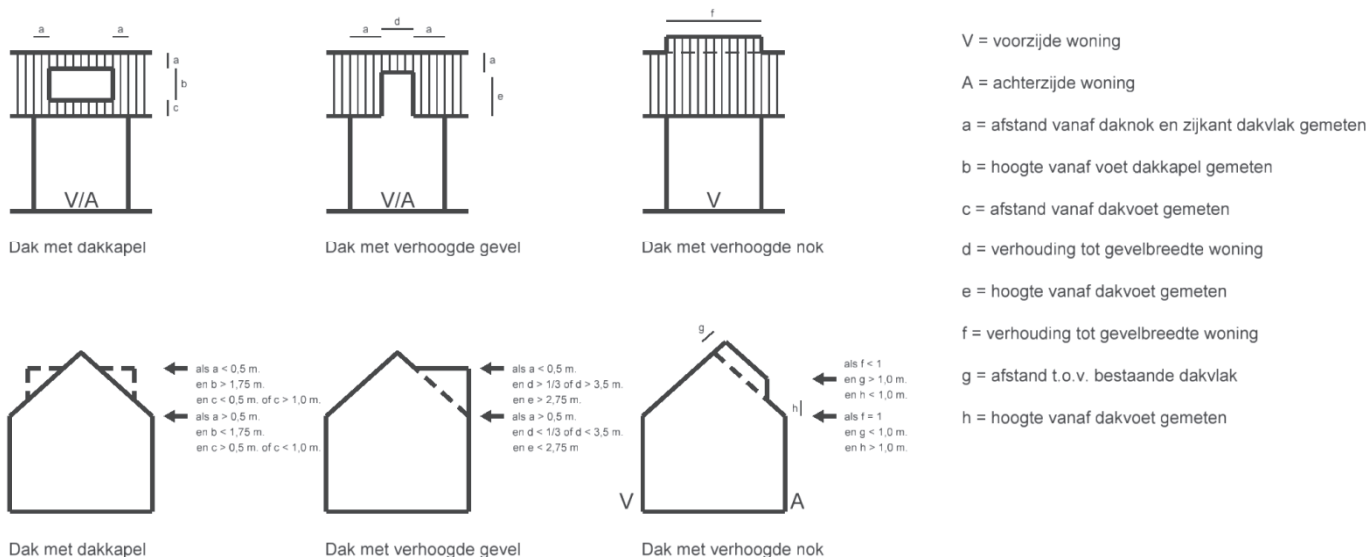


Platdak



Platdak met dakopbouw

Uitbreidingen in het dakvlak



Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht (schrappen voor zover niet van toepassing).

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, schuilgelegenheden, vlonders en steigers, en

voor evenementen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen, aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, extensief recreatief medegebruik, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, evenementen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', groen-, nuts- en speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, oevervoorzieningen, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen, laad- en losplaatsen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen, groen- en nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, een parkeergarage wanneer dit ter plaatse is aangeduid, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel is één woning

toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen waar gestapelde woningen aanwezig zijn. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd of gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en kan aangeduid zijn waar blinde of dove gevels uitgevoerd moeten worden. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

5. HANDHAAFBAARHEID

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden. Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden bezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor bouwen is de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen directe nieuwe bouw mogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wel het op dit moment sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen, is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie, regio Zuid. Ook is het voorontwerp van dit plan in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegd.

Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie betreft een verzoek tot het meenemen van de ontwikkeling van een supermarkt op het perceel Patrijslaan 2a (voormalig Hamo-terrein). Nu de initiatiefnemer geen ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd, wat noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van een bestemmingsplanherziening, kan dit verzoek niet worden meegenomen. De inspraakreactie is dan ook ongegrond verklaart. Het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot een reactie die noopt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.3 Vaststellingsprocedure

Na het vooroverleg en inspraak op het voorontwerp, en verwerking van de resultaten daarvan, wordt het plan als ontwerp ter inzage gelegd. In deze paragraaf zullen de resultaten daarvan worden beschreven.

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 5 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 6 Detailhandel</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 7 Groen</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 8 Maatschappelijk</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 9 Recreatie</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 10 Sport</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 11 Tuin</u>	<u>36</u>
<u>Artikel 12 Verkeer</u>	<u>38</u>
<u>Artikel 13 Wonen</u>	<u>40</u>
<u>Artikel 14 Waarde - Archeologie</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 15 Waarde - Monumentale bomen</u>	<u>47</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 16 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 17 Algemene bouwregels</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 18 Algemene gebruiksregels</u>	<u>50</u>
<u>Artikel 19 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>50</u>
<u>Artikel 20 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>51</u>
<u>Artikel 21 Overige regels</u>	<u>53</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>54</u>
<u>Artikel 22 Overgangsrecht</u>	<u>54</u>
<u>Artikel 23 Slotregel</u>	<u>55</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Strijen 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPstrijen2017-ON01 van de gemeente Oosterhout.

bestemmingsplan:

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

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

aan huis verbonden beroep of bedrijf:

de uitoefening van een beroep op zakelijk, administratief, juridisch, financieel, therapeutisch, (para-)medisch, cosmetisch, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dan wel de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, voor zover deze behoren tot de milieucategorie 1 of 2, zoals bepaald in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een daarmee qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbare activiteit, waarbij de uitoefening in of bij een woning wordt uitgeoefend.

achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van een woning is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

achtergevelrooilijn:

de van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak.

ADR-geclassificeerde stoffen:

Gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).

ambulante handel:

het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, op een openbare en in de open lucht gelegen locatie, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

archeologische waarden:

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

autodemontagebedrijf:

een bedrijf gericht op het demonteren / uit elkaar halen van gemotoriseerde voertuigen.

avondperiode:

de periode van 19.00 uur tot 24.00 uur.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bed & breakfast:

een voorziening in een (bedrijfs)woning, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid.

bedrijf:

een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of vervoeren van goederen.

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

bedrijfswoning:

een woning, bij een (agrarisch) bedrijf of instelling, bestemd voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die op dat bedrijf of die instelling werkzaam is en al dan niet toezicht houdt.

begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

bestaand(e situatie):

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig of in uitvoering op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bebouwing, die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en/of opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

bouwen:

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

bouwlaag:

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

bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden in de vorm van detailhandel.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

cultuur en ontspanning:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals (kook)ateliers, sauna's, musea, galleries, creatieve en culinaire workshops en yogastudio's. Hieronder worden niet verstaan speelautomatenhallen.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

dagperiode:

de periode van 09.00 uur tot 19.00 uur.

dagrecreatie:

activiteiten overdag ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

dakopbouw:

een opbouw op een deel van een hellend dak, waarmee de goot- en/of bouwhoogte van het gebouw wordt verhoogd.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop) het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

detailhandel, grootschalig:

detailhandel met een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m².

detailhandel in meubelen en woninginrichting:

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen van volumineuze aard in een daarop afgestemde verkoopruimte, te weten auto's en motoren, auto-onderdelen en banden, grootschalige kampeer- en recreatieartikelen (zoals caravans, tenten, campers en boten), inbouwkeukens, sanitair, wand- en vloertegels, grove bouwmaterialen zoals bestratingmateriaal, zand en dergelijke, zonweringen, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, goederen met brand- en explosiegevaar, alsmede goederen die een eerstegraads verwantschap hebben c.q. in rechtstreeks verband staan met deze goederen.

dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaak, schoonheidsinstituut, wasserette/stomerij, fotostudio, bank, postkantoor, uitzendbureau, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

erf:

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

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bij het bedrijf horende bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus e.d.).

evenement

elke voor publiek toegankelijke gebeurtenis of activiteit gericht op vermaak, met een tijdelijk, plaatsgebonden karakter, plaatsvindend in de openlucht of in al dan niet tijdelijke onderkomens.

Niet onder een evenement vallen:

- bioscoop- en theatervoorstellingen;
- markten als bedoeld in de Gemeentewet;

- kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- lawaaisporten;
- betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

Hierbij worden de volgende categorieën van evenementen onderscheiden:

- evenement – I: een evenement met beperkte ruimtelijke consequenties, op buurt-, wijk- of straatniveau, met maximaal 1.000 bezoekers per dag.

extensief recreatief medegebruik:

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, picknicken, kanoën en survivaltochten, waarbij (m.u.v. E-bikes) geen gebruik wordt gemaakt van gemotoriseerde voertuigen, en die niet bedrijfsmatig van aard zijn en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ondergeschikt zijn aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiken en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffen, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

functie:

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

garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop en/of onderhoud en reparatie van motorvoertuigen of onderdelen daarvan, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

garagebox:

een gebouw dat gebruikt wordt voor het stallen van voermiddelen of als bergruimte.

gasontvangstation:

nutsvoorziening die de verbinding vormt tussen het hogedrukgasnet en het transportnet van een regionale netwerkbeheerder of het gasnet op een particulier (bedrijfs)terrein, waar de transportdruk wordt gereduceerd en de hoeveelheid geleverd aardgas wordt gemeten.

gastouderschap:

kinderopvang op het woonadres van een gastouder of de ouder(s) die tot stand komt door bemiddeling van een gastouderbureau en die betrekking heeft op ten hoogste 6 kinderen, naast eventuele eigen kinderen van de gastouder.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met meer dan één wand omsloten ruimte vormt.

geluidgevoelig object:

- woningen;
- onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven, met uitzondering van die delen van gebouwen die niet kunnen worden aangemerkt als verblijfsruimten zoals gedefinieerd in artikel 1.1 onder d van het Besluit geluidhinder; en
- standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

geluidzone van een industrieterrein:

zone rond een industrieterrein waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde op de bouwperceelgrens is gebouwd en door middel van bijbehorende bouwwerken geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

gestapelde woning:

een woning in een gebouw waarin zich meerdere boven elkaar gelegen zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden.

gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

gevelvlak:

het verticale vlak waarin de hoofdvlakken van een gevel zich bevinden.

grondgebonden woning:

een woning die rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein.

groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf.

hogere waarde:

een door het bevoegd gezag vast te stellen maximale waarde voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg, spoorweg of industrieterrein, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder van toepassing is.

hoofdfunctie:

de belangrijkste functie waarvoor een gebouw mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een 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.

horeca(bedrijf):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een seksinrichting.

horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel)-restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een zelfstandig maaltijdafhaalcentrum.

horeca categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

horeca categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing of discotheek.

houtgewas:

bomen, struiken, houtopstanden, boomgaarden, knotbomen, singels en houtwallen.

huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen kamerbewoning tot ten hoogste 2 personen in een deel van het hoofdgebouw en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

internetwinkel:

het bedrijfsmatig via website's te koop aanbieden van goederen, alsmede het opslaan, verkopen en/of (af)leveren van deze goederen, waarbij de goederen niet ten verkoop worden uitgesteld.

kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning.

kantoor:

een gebouw of deel van een gebouw dat door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, met de daarbij behorende voorzieningen.

kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°.

kinderdagverblijf:

een bedrijf of stichting gericht op de opvang van kinderen, niet zijnde gastouderschap.

kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat wordt aangemerkt als uiting van beeldende kunst.

kunstwerk:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en degelijke.

landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

leisure voorziening:

veelal grootschalige en publieksaantrekkende stedelijke voorziening ten behoeve van entertainment (o.a. bioscoop), cultuur (o.a. poppodia), recreatie (indoorspeeltuin) of sport.

maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, openbare dienstverlening, volksgezondheid (medisch en paramedisch), zorginstellingen, cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen, al dan niet met ondergeschikte horeca en detailhandel.

maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor de toegestane bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

manege:

een dagrecreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden.

mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

natuurwaarde:

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

normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik, gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten, dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d., zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor (tele)communicatie.

omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die qua uitstraling passend bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie, ter ondersteuning dienen van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

ondergeschikte horeca:

horeca, welke (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt en gelieerd is aan de functie die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse is toegestaan.

ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen voor verkeer en verblijf die ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse zijn toegestaan, zoals in- en uitritten, langzaam verkeerspaden, onverharde paden, trottoirs en brandgangen. Hieronder worden in ieder geval geen wegen voor gemotoriseerd verkeer begrepen.

onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten.

overkapping:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, met maximaal één omsloten ruimte vormt.

peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

pickuppoint:

een locatie waar de consument via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een risicovolle inrichting of in de nabijheid van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

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

speelvoorziening:

openbaar toegankelijke voorziening in de open lucht bestemd voor sport, spel, vermaak of ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening waar georganiseerde sportbeoefening plaatsvindt, waaronder in ieder geval speeltuinen en trapveldjes worden verstaan.

sportvoorziening:

voorziening ten behoeve van de uitoefening van binnen- en/of buitensport (met uitzondering van maneges).

stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing in relatie tot de omgeving.

straatprostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen, één en ander door passanten hiertoe te bewegen of uit te nodigen door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze.

supermarkt:

detailhandel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen) met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 600 m².

tuincentrum:

detailhandel in artikelen voor de aanleg, inrichting en onderhoud van particuliere tuinen, alsmede het verblijf daarin, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals planten, dieren, plant- en dierbenodigdheden, bestratingsmateriaal, tuingereedschap, tuinmeubilair, buitenkeukens, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuingerelateerd speelgoed, alsmede decoratiemateriaal binnens- en buitenshuis, al dan niet in combinatie met de kweek van de ter plaatse aangeboden producten.

twee-aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, het laten uitvoeren of in uitvoering geven.

verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief dag- en nachtverblijf door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut.

verkooppunt motorbrandstoffen:

een verkoopplaats voor het uitoefenen van detailhandel in motorbrandstoffen en voor serviceverlening aan motorvoertuigen, waarbij detailhandel in andere goederen als nevenactiviteit van ondergeschikt belang en ondergeschikte horeca in de categorie 1 en/of 2 is toegestaan.

verkoopvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van alle ruimten die voor een functie wordt gebruikt.

voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn:

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

voorkeursgrenswaarde:

de ten hoogste toelaatbare waarde voor de geluidbelasting vanwege een weg, spoorweg of industrieterrein, zoals die rechtstreeks is toegestaan op grond van de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder.

voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen die verband houden met de afwikkeling van het verkeer en/of met het verblijfskarakter van de openbare ruimte, zoals wegen, straten, pleinen, langzaam verkeerspaden, inclusief daarbij behorende inrichtingselementen.

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, alsmede voorzieningen voor waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en beschoeiingen.

windturbine:

bouwwerk, bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor, bedoeld voor het opwekken van electriciteit door middel van windenergie.

winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel en/of showroom.

wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden, en ingeval de bewoning in een bedrijfswoning plaatsvindt, het huisvesten van één huishouden, waarvan minimaal één persoon werkzaam is het bedrijf waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt.

woning:

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

woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

zelfstandige woonruimte:

een woning met een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, waarbij de wasgelegenheid, kookgelegenheid en het toilet niet worden gedeeld met andere bewoners.

zijstrook:

de strook grond gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de denkbeeldige lijn op 3 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens, over de volledige diepte van het bouwperceel.

zorgwonen:

het bewonen van zorgwoningen, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen.

zorgwoning:

een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning of wooneenheid.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden 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.

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.

bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagst gesitueerde spoorstaaf.

dakhelling:

de hoek gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

diepte van een gebouw:

- horizontale diepte: de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- verticale diepte: de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de bovenzijde van de (afgewerkte) begane grondvloer.

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.

hoogte van een molen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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. Ondergronds bouwdelen en dakkapellen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

langtijdgemiddelde:

het gemiddelde van de afwisselende niveau's van het ter plaatse optredende geluid, gemeten over een aaneengesloten periode van tenminste 10 minuten en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, met dien verstande dat de bedrijfsduurcorrectie niet worden toegepast.

oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' (b=2) met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 3. zelfstandige kantoren;
 4. detailhandelsbedrijven;
 5. autodemontagebedrijven;
 6. verkooppunt motorbrandstoffen;
 7. pickuppoints;
 8. sportscholen;
 9. dienstverlening;
 10. leisure voorziening;
- b. een autospuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' (sb-1);
- c. opslag van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
- d. reclamevoorzieningen;
- e. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw);
- f. aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten in de vorm van:
 1. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
 2. gastouderschap;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van de bedrijfsvoering geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud;
- d. Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m;
- e. Indien er sprake is van een plat dak, dan geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m;
- f. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' danwel direct aansluitend aan de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- g. Voor de bouw van de onder f bedoelde bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 4. de bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden opgericht;
 - 5. ingeval er sprake is van een overkapping, zijnde een bij de bedrijfswoning behorend bouwwerk, dan is een goot- en bouwhoogte van toepassing van 3,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van het bedrijfsproces mogen, indien gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak, niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het opwekken van energie mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan bedragen dan 6 m;
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2.3](#), sub d voor het toestaan van een hogere goothoogte voor de niet-inpandige bedrijfswoning, mits:

- 1. de maximaal toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden;
- 2. dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van platte daken als dakterras;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als bed & breakfast;

- d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen conform de Wet geluidhinder;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), behoudens de bevi-inrichtingen welke in de regels uitdrukkelijk zijn toegestaan;
- g. opslag van consumentenvuurwerk;
- h. wonen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en voor zover het wonen de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op dat bedrijf of die instelling werkzaam is, al dan niet toezicht houdt.

3.4.2 Niet-zelfstandige kantoren

- a. Bij bedrijven zijn uitsluitend niet-zelfstandige kantoren toegestaan;
- b. De vloeroppervlakte van niet-zelfstandige kantoren mag per bedrijf niet meer bedragen dan 1.500 m². Indien de bestaande vloeroppervlakte meer bedraagt dan 1.500 m², geldt deze oppervlakte als maximale oppervlakte.

3.4.3 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- c. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn niet toegestaan;
- d. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#);
- f. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#)

- a. voor bedrijven die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën zoals toegestaan op grond van het bepaalde onder [3.1](#);
- b. voor bedrijven in één milieucategorie hoger dan is toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
 - 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2. risicovolle inrichtingen;
- c. Voor het uitoefenen van detailhandel in:
 - 1. ter plaatse vervaardigde, bewerkte en herstellende goederen, als ondergeschikte en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 2. in goederen, die een eerstegraads verwantschap hebben c.q. in rechtstreeks verband staan met de hiervoor onder 1 bedoelde goederen, mits deze detailhandel

als een ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de onder 1 omschreven bedrijfsvoering plaatsvindt;

- d. Ten behoeve van een pick-uppoint;
- e. Ten behoeve van dienstverlening;
- f. De omgevingsvergunning beoeld onder lid a tot en met e kan worden verleend, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#);
 - 2. er zijn hiertegen geen bezwaren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

3.5.2 Omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de bedrijfswoning gebruikt wordt ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ingeval van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is de woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m van de bedrijfswoning;
- b. de totale toegestane oppervlakte, welke ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond;
- d. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

3.5.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een bedrijfswoning gebruikt wordt ten behoeve van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 100 m²;
- b. het aantal bedden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. een bed & breakfast is alleen toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

3.5.4 Omgevingsvergunning meerdere huishoudens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) en toestaan dat één bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van meerdere huishoudens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning;
- b. het aantal personen waaraan woonruimte wordt geboden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. de extra huishoudens mogen uitsluitend worden gehuisvest in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. in geval van kamerverhuur is per bewoner minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

3.5.5 Omgevingsvergunning toevoegen woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde binnen deze bestemming teneinde een woning toe te voegen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toevoeging van de woning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 3. het pand mag niet worden uitgebreid;
- b. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- c. de toevoeging van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

3.5.6 Omgevingsvergunning dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak wordt gebruikt als dakterras, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras niet binnen een afstand van 2 meter is gelegen van de grenslijn van het naburige erf, tenzij er voorzieningen worden aangebracht die er toe leiden dat er vanaf het dakterras geen uitzicht is op het naburige erf;
- b. er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf.

Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. erven en verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien een zodanige aanduiding niet is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. ingeval er sprake is van een overkapping, dan is een goot- en bouwhoogte van toepassing van 3,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het opwekken van energie mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 5 Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkoop punt voor motorbrandstoffen zonder lpg en ondergeschikte detailhandel van andere goederen;
- b. oplaadpunten voor elektrische auto's;
- c. autowasvoorzieningen;
- d. reclamevoorzieningen.
- e. erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien een zodanige aanduiding niet is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen 6 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. De bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan bedragen dan 6 m;
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan de opslag van meer dan 2.500 kg verpakte ADR-geclassificeerde stoffen, niet zijnde motorbrandstoffen.

5.3.2 Ondergeschikte detailhandel

Binnen de bestemming is ondergeschikte detailhandel van andere goederen toegestaan waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)'.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' (su);
- c. de aan sub a/b ondergeschikte horeca;
- d. de aan sub a/b ondergeschikte dienstverlening;
- e. erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. Ingeval er sprake is van een overkapping, dan is de ter plaatse aangegeven maximum goothoogte tevens de maximum bouwhoogte.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid [6.2.3](#) onder b voor het toestaan van hogere erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
 - 2. dit uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;

3. dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
4. hiertegen geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

een supermarkt, met uitzondering van supermarkten als bedoeld in [6.1](#) sub b;

- a. grootschalige detailhandel;
- b. een tuincentrum;
- c. een bouwmarkt;
- d. het gebruik van platte daken als dakterras.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak wordt gebruikt als dakterras, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras niet binnen een afstand van 2 meter is gelegen van de grenslijn van het naburige erf, tenzij er voorzieningen worden aangebracht die er toe leiden dat er vanaf het dakterras geen uitzicht is op het naburige erf;
- b. er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. inritten;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. kunstwerken;
- j. vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen;
- k. evenementen - I;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. de instandhouding en bescherming van een waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' (wb).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. De bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 15 m;
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [7.2.2](#) voor het bouwen van kunstobjecten met een bouwhoogte van maximaal 8 m, mits

- a. dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
- b. hiertegen geen bezwaren zijn vanuit oogpunt van verkeersveiligheid.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Evenementen

Voor het houden van evenementen – I zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. het aantal evenementen bedraagt maximaal 3 per jaar per locatie;

- b. de duur per evenement mag (inclusief op- en afbouwdagen) maximaal 2 dagen bedragen;
- c. het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- d. op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement;
- e. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde).

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [7.1](#) voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en overige voorzieningen voor verkeer en verblijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het stedenbouwkundig beeld wordt niet in onevenredige mate geschaad;
- b. het aanleggen van parkeervoorzieningen is noodzakelijk is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- c. de aanleg van de parkeervoorzieningen heeft geen zodanige invloed op de aanwezige groenvoorziening, dat deze groenstructuur daardoor onevenredige schade wordt toegebracht en de gebruiksmogelijkheden ervan in overwegende mate wordt beperkt;
- d. er wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. gastouderschap;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. Ingeval er sprake is van een overkapping, niet zijnde een bij de bedrijfswoning behorend bouwwerk, dan is de ter plaatse aangegeven maximum goothoogte tevens de maximum bouwhoogte.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. aan verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca;
- c. aan verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel;
- d. dagrecreatief medegebruik;
- e. speelvoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. evenementen - I.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. Ingeval er sprake is van een overkapping, dan is de ter plaatse aangegeven maximum goothoogte tevens de maximum bouwhoogte.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Evenementen

Voor het houden van evenementen – I zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. het aantal evenementen bedraagt maximaal 3 per jaar per locatie;

- b. de duur per evenement mag (inclusief op- en afbouwdagen) maximaal 2 dagen bedragen;
- c. het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- d. op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement;
- e. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde).

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. evenementen - I.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. Ingeval er sprake is van een overkapping, dan is de ter plaatse aangegeven maximum goothoogte tevens de maximum bouwhoogte.

10.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
- c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- d. Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m.
- e. Indien er sprake is van een plat dak, dan geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m.
- f. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' danwel direct aansluitend aan de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- g. Voor de bouw van de onder f bedoelde bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

4. de bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden opgericht;
5. ingeval er sprake is van een overkapping, zijnde een bij de bedrijfswoning behorend bouwwerk, dan is een goot- en bouwhoogte van toepassing van 3,5 m.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De bouwhoogte van tribunes (geen gebouwen zijnde) mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [10.2.4](#) onder c tot en met g voor het bouwen van lichtmasten, ballenvangers, tribunes of overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 20 m, mits:

- a. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen niet onevenredig worden aangetast en er geen onevenredige hinder van wordt ondervonden;
- b. hiertegen geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van platte daken als dakterras;
- b. wonen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en voor zover het wonen de huisvesting betreft van (één huishouden van) één persoon die op dat bedrijf of die instelling werkzaam is, al dan niet toezicht houdt;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg;
- d. het gebruik van de bedrijfswoning of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als bed & breakfast.

10.4.2 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- c. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn niet toegestaan;
- d. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan;

- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#);
- f. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan.

10.4.3 Evenementen

Voor het houden van evenementen – I zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. het aantal evenementen bedraagt maximaal 3 per jaar per locatie;
- b. de duur per evenement mag (inclusief op- en afbouwdagen) maximaal 2 dagen bedragen;
- c. het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- d. op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement;
- e. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde).

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de bedrijfswoning gebruikt wordt ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ingeval van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is de woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m van de bedrijfswoning;
- b. de totale toegestane oppervlakte, welke ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond;
- d. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

10.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een bedrijfswoning gebruikt wordt ten behoeve van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 100 m²;
- b. het aantal bedden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. een bed & breakfast is alleen toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;

- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

10.5.3 Omgevingsvergunning meerdere huishoudens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat één bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van meerdere huishoudens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning;
- b. het aantal personen waaraan woonruimte wordt geboden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. de extra huishoudens mogen uitsluitend worden gehuisvest in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. in geval van kamerverhuur is per bewoner minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

10.5.4 Omgevingsvergunning toevoegen woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde binnen deze bestemming teneinde een woning toe te voegen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toevoeging van de woning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 - 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 - 3. het pand mag niet worden uitgebreid;
- b. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- c. de toevoeging van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

10.5.5 Omgevingsvergunning dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak wordt gebruikt als dakterras, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras niet binnen een afstand van 2 meter is gelegen van de grenslijn van het naburige erf, tenzij er voorzieningen worden aangebracht die er toe leiden dat er vanaf het dakterras geen uitzicht is op het naburige erf;
- b. er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen bij woningen;
- b. inritten;
- c. parkeren.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder [11.2.2](#)
- b. Gebouwen of overkappingen die in afwijking van het bepaalde onder a sinds 16 augustus 2007 aanwezig zijn, mogen in de huidige omvang en situering worden gehandhaafd.

11.2.2 Uitbreiding van een woning

Voor het bouwen van uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelden de volgende bepalingen:

- a. De diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. De uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- c. De breedte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan tweederde van de voorgevelbreedte van de woning;
- d. indien de uitbreiding wordt uitgevoerd in combinatie met een luifel, dan dient deze luifel een open constructie te zijn met een breedte van niet meer dan eenderde van de voorgevelbreedte en mag de uitbreiding inclusief luifel over de gehele breedte van de voorgevel worden gebouwd in verhouding tweederde - eenderde;
- e. indien sprake is meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, dan dient de uitbreiding - al dan niet met luifel - van de woning plaats te vinden aan de gevelzijde die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- f. uitbreidingen van de woningen en luifels, die in afwijking van het bepaalde onder a sinds 16 augustus 2007 aanwezig zijn, mogen in de huidige omvang en situering worden gehandhaafd.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overig tuinmeubilair, zoals pergola's, mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [11.2.2](#), sub e, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen vóór de voorgevel van het deel van een woning, dat gezien de bouwhoogte, als belangrijkste onderdeel van de woning kan worden aangemerkt.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [11.4](#) voor het parkeren van motorvoertuigen voor de voorgevel van een woning, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
- b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet wordt verminderd.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' (gab);
- d. kunstobjecten;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. (horeca)terrassen;
- j. (voorzieningen voor) ambulante detailhandel;
- k. tijdelijke bouwplaatsinrichting;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. evenementen - I.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder [12.2.2](#).

12.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. De oppervlakte per autobox mag niet meer bedragen dan 30 m².

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten, palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Evenementen

Voor het houden van evenementen – I zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. het aantal evenementen bedraagt maximaal 3 per jaar per locatie;
- b. de duur per evenement mag (inclusief op- en afbouwdagen) maximaal 2 dagen bedragen;
- c. het evenement mag alleen plaatsvinden in de dag- en avondperiode;
- d. op- en afbouwactiviteiten mogen plaatsvinden direct voorafgaand of volgend op het evenement;

- e. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) vanwege het evenement mag gemeten op de gevel van een geluidgevoelig object niet meer bedragen dan 60 dB(A) en 75 dB(C) (etmaalwaarde).

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten in de vorm van:
 1. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
 2. gastouderschap;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, met uitzondering van bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs);
- b. Woonwagens zijn niet toegestaan.

13.2.2 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' (vrij) mogen vrijstaande woningen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) mogen twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) mogen gestapelde woningen worden gebouwd.
- b. De voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter;
- c. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. Indien er sprake is van een woning die wordt uitgevoerd met een plat dak, dan mag voornoemde maximum goothoogte (m) worden verhoogd met 0,5 m.;
- e. Ingeval er sprake is van een overkapping, dan is de ter plaatse aangegeven maximum goothoogte tevens de maximum bouwhoogte;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt bij:
 1. vrijstaande woningen, dat voor de gronden binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen de bepalingen onder [13.2.3](#) (gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak) van toepassing zijn;
 2. twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen, dat voor de gronden binnen 3 m van één van beide zijdelingse perceelsgrenzen de bepalingen onder [13.2.3](#) (gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak) van toepassing zijn.

13.2.3 Gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. Bij vrijstaande woningen dient een der zijstroken vrij van gebouwen en overkappingen te blijven.
- d. De gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag, met inachtneming van het bepaalde onder e:
 1. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 500 m² niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat maximaal 50 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
 2. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 2.000 m² niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
 3. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2.000 m² niet meer bedragen dan 200 m², met dien verstande dat maximaal 150 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd.
- e. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat in ieder geval 25 m² aan gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- f. Indien in afwijking van het bepaalde onder a en c ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan legaal een kleinere afstand aanwezig was dan wel de betreffende zijstrook niet (geheel) vrij van gebouwen en overkappingen was, mag die afstand respectievelijk situatie worden gehandhaafd.
- g. Indien in afwijking van het bepaalde onder b en d ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan legaal een grotere goot- of bouwhoogte of oppervlakte aanwezig was, mag die bestaande goot- of bouwhoogte respectievelijk oppervlakte worden gehandhaafd c.q. bij uitbreiding worden aangehouden.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de lijn waarin de naar de weg gekeerde gevel van de woning staat niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [13.2.2](#) onder a voor het afwijken van de toegestane bebouwingstypologie en ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd' ook twee-aaneengebouwde, geschakelde of vrijstaande woningen toestaan;
 2. 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen toestaan;
 3. 'gestapeld' ook grondgebonden woningen toestaan;mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;

2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [13.2.2](#) onder c voor het bouwen van een dakopbouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 2. een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een gebouw binnen het bouwvlak;
 3. een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een kapconstructie;
 4. de maximaal toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden;
 5. de breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [13.2.3](#) onder b voor een grotere bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een kapconstructie, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 3. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 4. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen worden niet onevenredig aangetast en er wordt geen onevenredige hinder ondervonden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [13.2.3](#) onder c voor het bouwen van een vrijstaand gebouw of een vrijstaande overkapping in de vrij van gebouwen en overkappingen te blijven zijstrook, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de bebouwing wordt gerealiseerd op een afstand van 1 m of meer achter de achtergevelrooilijn;
 2. de afwijking past binnen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 3. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen worden niet onevenredig aangetast en er wordt geen onevenredige hinder ondervonden.
- e. lid [13.2.4](#) onder b voor het toestaan van hogere erf- en terreinafscheidingen vóór de lijn waarin de naar de weg gekeerde gevel van een woning staat, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
 2. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 3. er zijn geen bezwaren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van platte daken als dakterras;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van de woning of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als bed & breakfast.

13.4.2 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- c. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn niet toegestaan;
- d. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#);
- f. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning gebruikt wordt ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ingeval van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is de woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m van de woning;
- b. de totale toegestane oppervlakte, welke ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond;
- d. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregeling;
- g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

13.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een woning gebruikt wordt ten behoeve van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m²;
- b. het aantal bedden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. een bed & breakfast is alleen toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregeling;

- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

13.5.3 Omgevingsvergunning meerdere huishoudens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.1](#) en toestaan dat één woning wordt gebruikt ten behoeve van meerdere huishoudens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt plaats in de woning;
- b. het aantal personen waaraan woonruimte wordt geboden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. de extra huishoudens mogen uitsluitend worden gehuisvest in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. in geval van kamerverhuur is per bewoner minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

13.5.4 Omgevingsvergunning toevoegen woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde binnen deze bestemming teneinde een woning toe te voegen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toevoeging van de woning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 - 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 - 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid.
- b. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- c. de toevoeging van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [21.2](#).

13.5.5 Omgevingsvergunning gebruik dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak wordt gebruikt als dakterras, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras niet binnen een afstand van 2 meter is gelegen van de grenslijn van het naburige erf;
- b. er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie', met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld, of;
- b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. en met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen.

Deze bouwbeperking geldt niet voor gebieden die zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag afgegeven selectiebesluit.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2](#) indien;

- a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn;
- b. er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, voor zover deze 0,50 meter onder het maaiveld plaats vinden en een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het slopen van bouwwerken;
 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 3. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 7. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 8. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;

9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein;
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden;
- c. Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, is vereist indien :
 1. uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.
 2. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
 3. een eerste aanleg van drainage en latere vervanging ervan op dezelfde plaats;
 4. het betreft het aanbrengen van heipalen, waarbij het totaal oppervlak aan heipalen minder dan 5 % van het te bebouwen oppervlak betreft en er tussen de heipalen minimaal 2 meter ruimte over blijft.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' voor een nader aangegeven gebied vervalst, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

14.5.2 Advies

Alvorens de in lid [14.5.1](#) bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door burgemeester en wethouders in te schakelen deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Artikel 15 Waarde - Monumentale bomen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen.

15.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen de bestemming 'Waarde - Monumentale bomen'.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2](#), mits uit een bomeneffectrapportage blijkt, dat de bouwactiviteiten geen onevenredige nadelige effecten hebben voor de levensverwachting en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom

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

15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen deze bestemming de volgende werkzaamheden te verrichten:

- a. kappen van bomen of houtopstanden;
- b. aanleggen en verharderen van wegen, paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, verlagen, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het slopen van bouwwerken;
- e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van deze bomen tot gevolg hebben of kunnen hebben.

15.4.2 Toelaatbaarheid

- a. De in sub [15.4.1](#) bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)-kwaliteit van de ter plaatse aanwezige boom of bomen niet onevenredig worden aangetast.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sub [15.4.1](#) kan het bevoegd gezag een rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen.
- c. Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ter bescherming van de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen.

15.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sub [15.4.1](#) is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, legaal in uitvoering zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Algemeen

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd, mits het desbetreffende gebouw, bouwwerk, voorziening of werk op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was.

17.2 Ondergronds bouwen

17.2.1 Algemeen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 m.

17.2.2 Niet-overdekte zwembaden

Voor het bouwen/aanleggen van niet-overdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. Zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd/aangelegd bij woningen.
- b. Zwembaden dienen op minimaal 3 m achter de voorgevellijn van een woning te worden gebouwd/aangelegd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder [17.2.1](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw mits:

- a. de oorspronkelijk functie op maaiveldniveau gehandhaafd blijft;
- b. hierdoor de eventueel in het gebied aanwezige waarden en functies (conform de dubbelbestemmingen in de artikelen 14 en 15) niet onevenredig worden aangetast;
- c. er geen bezwaren zijn uit milieutechnisch oogpunt;
- d. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede voor de groothandel in smart-, grow- en/of headproducten;
- e. het gebruik van gronden en gebouwen voor een belwinkel;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen als risicovolle inrichting, voor de opslag van propaan of een ander ontvlambaar gas in een ondergrondse of bovengrondse tank of voor het opslaan of bewerken van gevaarlijke stoffen, in die gevallen dat het plaatsgebonden risico op een perceel van derden 10-6/jaar of meer bedraagt, tenzij dit gebruik ingevolge de regels in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan expliciet is toegestaan.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Geluidzone - industrie

19.1.1 Aanduiding geluidzone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de geluidzone van een industrieterrein.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

19.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [19.1.1](#) sub b voor het bouwen of in gebruik nemen van een nieuw geluidgevoelig object, mits:

- a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
- b. een hogere waarde is vastgesteld.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in de planregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b. van de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 3 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- d. van de planregels en toestaan dat de binnen de diverse bestemmingen aangegeven begrenzing van de maatvoeringsaanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden, waarbij een overschrijding van deze begrenzing van maximaal 5 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- e. van de planregels en toestaan dat nutsvoorzieningen en openbare voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- f. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer tot niet meer dan 35 m;
 2. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten tot minder dan 40 m.
 4. ten behoeve van kunstobjecten tot niet meer dan 35 m;
 5. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals 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 bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- h. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte door zonnepanelen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m;
- i. van de planregels en toestaan dat de achtergevelrooilijn wordt overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 5 m is toegestaan, mits:
 1. er een tuindiepte van minimaal 10 m resteert;
 2. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn of het verlengde daarvan voor maximaal 50% mogen zijn bebouwd.

20.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken, als bedoeld in lid [20.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

21.2 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- d. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden;
- f. Bij de verlening van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de aanhef, kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a t/m d, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken 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 en b 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.

22.2 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 één 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Strijen 2017.

STAAT VAN BEDRIJVEN - Bestemmingsplan Strijen 2017

SBI-2008			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer	Keuze niet		
10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1051	0		Zuivelprodukten fabrieken:	
1052	2		- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1		- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
13	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
132	0		Weven van textiel:	
132	1		- aantal weefgetouwen < 50	3.2
139			Vervaardiging van textielwaren	3.1
139, 143			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141			Vervaardiging kleding van leer	3.1
141			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
16	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162	0		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
162902			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581			Uitgeverijen (kantoren)	1
1811			Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812			Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A		Grafische afwerking	1
1814	B		Binderijen	2
1813			Grafische reproductie en zetten	2
1814			Overige grafische activiteiten	2
182			Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2120	2		- verbandmiddelenfabrieken	2
23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231			Glasbewerkingsbedrijven	3.1
2399	B0		Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	C		Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
27, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0		Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1		- p.o. < 2.000 m²	3.2
26, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A		Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
293			Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 33	-		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
26, 32, 33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
31	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2		Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322			Muziekinstrumentenfabrieken	2
32991			Sociale werkvoorziening	2
35	-		PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	D3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
41, 42, 43	-		BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	2		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3		- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2

SBI-2008			OMSCHRIJVING	
	nummer	Keuze niet		CATEGORIE
45, 47	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
45204	B		Autobeklederijen	1
45205			Autowasserijen	2
473	0		Benzineservicestations:	
473	3		- zonder LPG	2
46	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461			Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4622			Grth in bloemen en planten	2
4634			Grth in dranken	2
4635			Grth in tabaksprodukten	2
4636			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	2
4673	0		Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1		- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2		- algemeen: b.o. ≤ 2000 m²	2
4676			Grth in overige intermediaire goederen	2
466	0		Grth in machines en apparaten:	
466	1		- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2		- overige	3.1
466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
562			Cateringbedrijven	2
49	-		VERVOER OVER LAND	
493			Taxibedrijven	2
50, 51	-		VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A		Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	B		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5222			Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791			Reisorganisaties	1
5229			Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
53	-		POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532			Post- en koeriersdiensten	2
61	A		Telecommunicatiebedrijven	1
64, 65, 66	A		Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
77	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711			Personenautoverhuurbedrijven	2
772			Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B		Datacentra	2
72	-		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721			Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722			Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
941, 942			Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
59	-		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 60			Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
8552			Muziek- en balletscholen	2
85521			Dansscholen	2
931	F		Sportscholen, gymnastiekscholen	2
96	-		OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	A		Wasverzendinrichtingen	2
96013	B		Wasserettes, wassalons	1
9603	1		- uitvaartcentra	1

SBI-2008			OMSCHRIJVING	
	nummer	Keuze niet		CATEGORIE
9313, 9604			Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	B		Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

B

Bedrijf - Nutvoorziening

B20

Bedrijf - Verkoopspunt Motorbrandstoffen zonder Lpg

DH

Detailhandel

G

Groen

M

Maatschappelijk

S

Recreatie

T

Tuin

V

Verkeer

W

Wonen

Functieaanduidingen

(B2)

bedrijf van categorie 2

(B2)

bedrijfsvoorziening

(B20)

garagebox

(B21)

specifieke vorm van bedrijf - 1

(DH)

supermarkt

(W)

waterberging

Bouwkak

bouwkak

Bouwaanduidingen

(aag)

aanhanggebouw

(g)

gestapeld

(t)

twee-eenheid

(v)

vrijstaand

Maatvoeringsaanduidingen

m

maatvoeringsgebied

⊕

maximum bebouwingspercentage (%)

⊕

maximum goetshoogte (m) maximum bouwhoogte (m)

⚠

maximum oppervlakte (m2)

Overige Topografie

Kadastrale Informatie en basiskaart Oosterhout



Oosterhout

Postbus 10150, 4800 GB Oosterhout telefoon 14 0162

Internet www.oosterhout.nl

Besluitadres Skrijven 1 Oosterhout

twitter@gem_oosterhout

Stadsontwikkeling

Stedenbouw

Plannamen

Bestemmingsplan Strijen 2017

Plankaart A Deelgebied 1

IDN: NL.IMRO.0626.BSPStrijen2017-0N01

Datum: Get: Aard wijziging:

Status: Ontwerp

Datum: 27-10-2017

schaal: 1:1000

atm.: AD

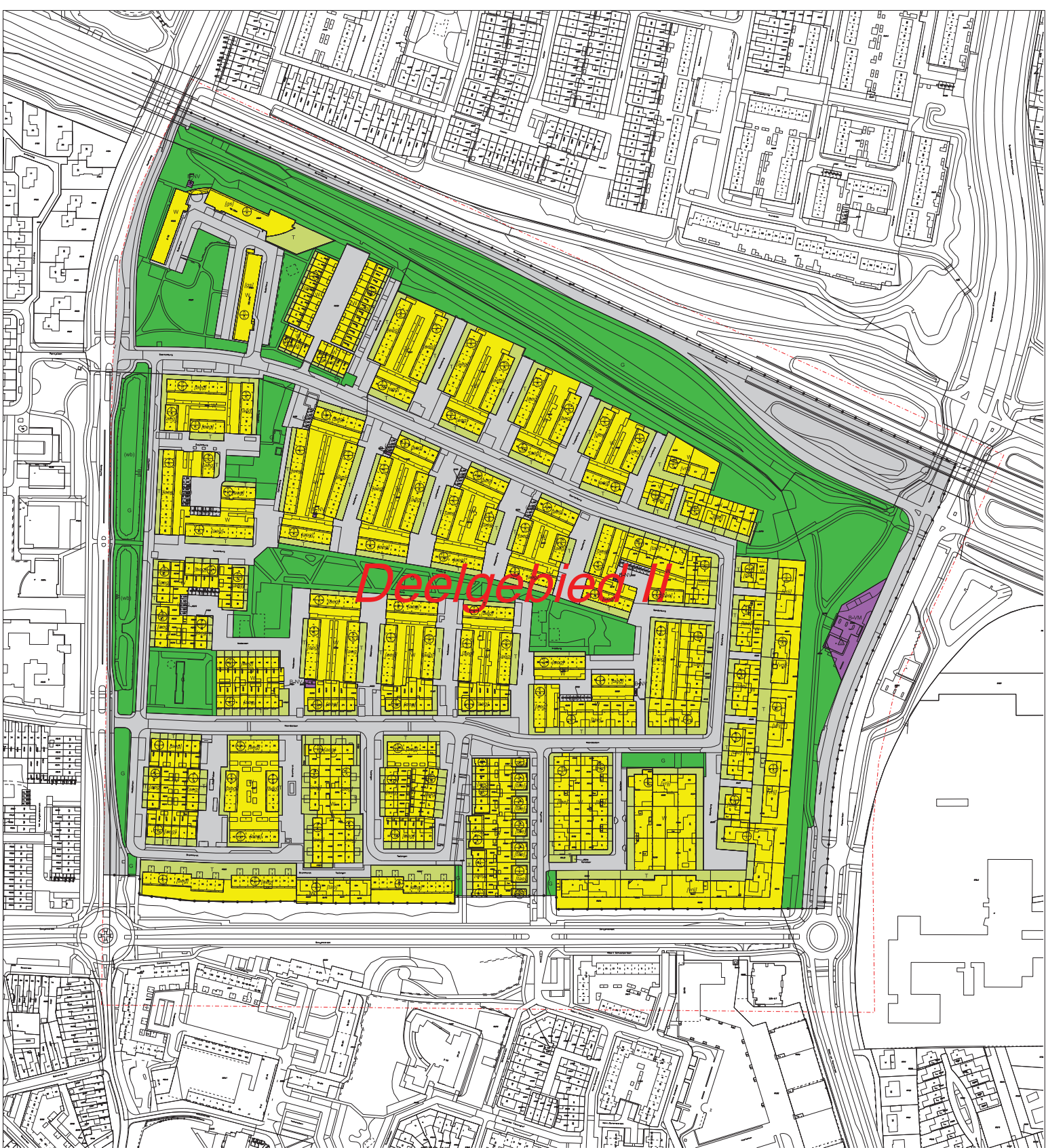
Get: R.M.

proj.nr.:

Benaam: NL.IMRO.0626.BSPStrijen2017-0N01

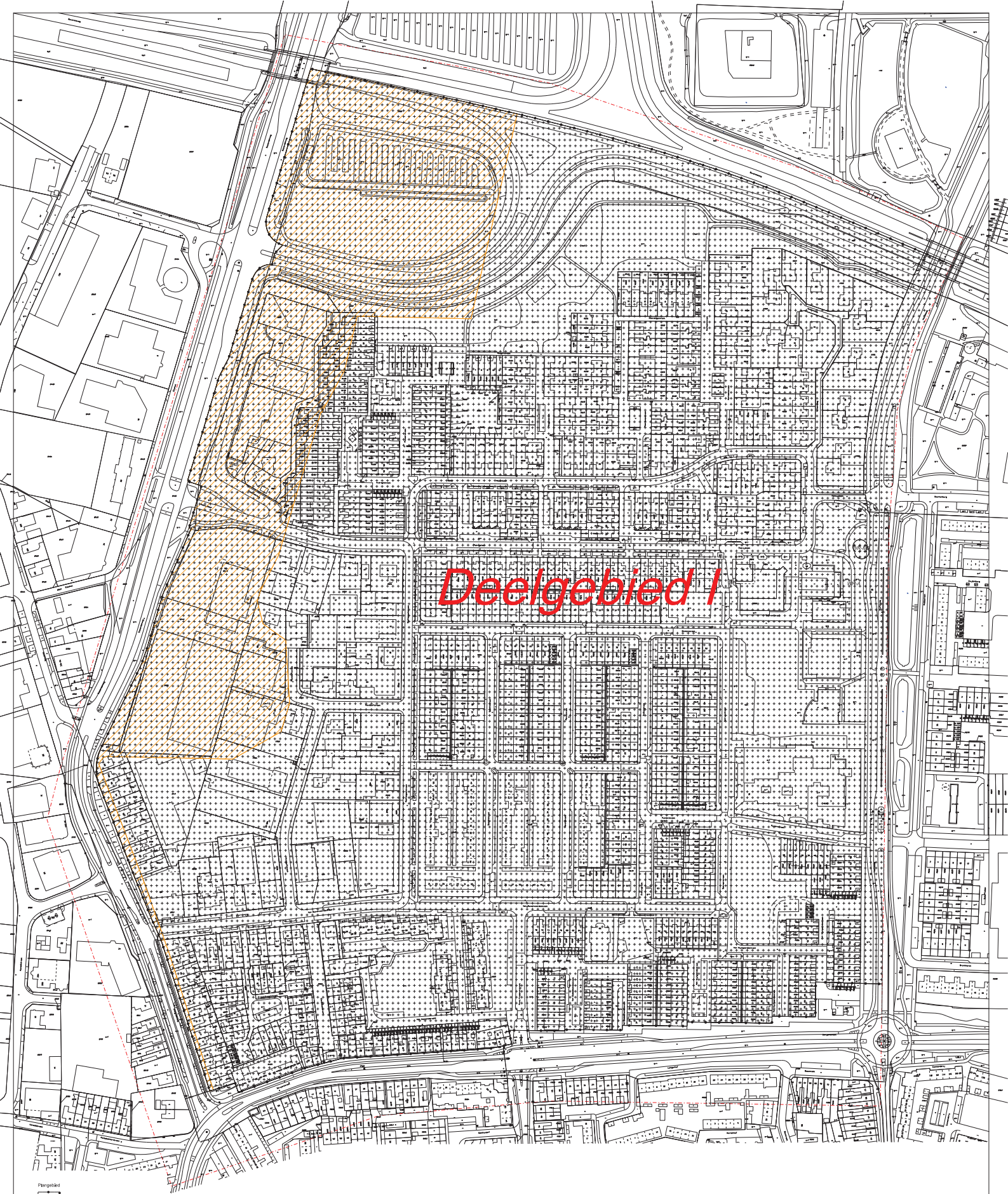
Strijen





Plangebied 		Functieaanduidingen		Maatvoeringaanduidingen	
Plangebiedsgrens		 (b=2)	bedrijf van categorie 2		maatvoeringsvlak
Bestemmingen		 (bw)	bedrijfswoning		maximum bebouwingspercentage (%)
 B	Bedrijf	 (gb)	garagebox		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 B=V	Bedrijf - Nutvoorziening	 (gb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1		maximum oppervlakte (m ²)
 B=V=H	Bedrijf - Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder Lpg	 (su)	supermarkt	Overige Topografie	
 DH	Detailhandel	 (wb)	waterberging	 Kadastrele informatie en basiskaart Oosterhout	
 G	Groen	Bouwvlak			
 M	Maatschappelijk		bouwvlak		
 R	Recreatie	Bouwaanduidingen			
 S	Sport	 [aeg]	aaneengebouwd		
 T	Tuin	 [gri]	gestapeld		
 V	Verkeer	 [twe]	twee-aaneen		
 W	Wonen	 [vrij]	vrijstaand		

		postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon 14 0162 internet www.oosterhout.nl bezekadres Skijfsveld 1 Oosterhout info@oosterhout.nl		Stadsontwikkeling Stedenbouw	
Plannaam Bestemmingsplan Strijen 2017		Status: Ontwerp		datum: 27-10-2017	
Plankaart A Deelgebied 2 IDN: N_1MRO_0826_BSPStrijen2017-ON01		schaal: 1:1000		afm.: A0	
Datum:		Get.: R.M.		proj.nr.:	
Aard wijziging:					



Perceel
Perceelsgrens

Dubbelbestemmingen
Waarde - Archeologische
Waarde - Monumentale bomen

Gebruiksbestemmingen
gebiedzone - Industrie

Overige Topografie
Kadastrale informatie en basiskaart Oosterhout

 postadres Postbus 10150, 4800 GB Oosterhout telefoon 14 0162 internet www.oosterhout.nl bezwaarschied Schiedseweg 1 Oosterhout twitter@gem_oosterhout		Stadsontwikkeling Stedenbouw	
Plannaam Bestemmingsplan Strijen 2017		Status: Ontwerp	
Datum:		Datum: 27-10-2017	
Plaatsnaam Deelgebied I IDN: NL.IMRO.0626.BSPStrijen2017-ON01		schaal: 1:1000 atf: AD Get: R.M. proj.nr.:	
Datum:		Get:	
Aard wijziging:			



Deelgebied II

Plangebied
Plangebiedsgrens

Dubbelbestemmingen
Waarde - Archeologische
Waarde - Monumentale bomen

Gebiedsaanduidingen
gelukzone - Industrie

Overige Topografie
Kadastrale informatie en basiskaart Oosterhout



postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon 14 0162 internet www.oosterhout.nl
bezokadres Skijpsveld 1 Oosterhout info@gen_oosterhout

gemeente **Oosterhout**

Stadsontwikkeling
Stedenbouw

Plannaam Bestemmingsplan Strijen 2017		Status: Ontwerp	datum: 27-10-2017
Plankaart B Deelgebied 2 IDN: N_1MRO.0026.BSPStrijen2017-ON01		Benoemt: 15-plankaartB-Strijen_2013 Oosterhout Strijen	schaal: 1:1000 aflm.: A0 Get.: R.M. proj.nr.:
Datum:	Get.:	Aard wijziging:	

