Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Recreatie	14
Artikel 4	Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 6	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 7	Overgangsrecht	25
Artikel 8	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10) met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz19BG2019-VA01 van de gemeente Oosterhout;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning of een daarbij behorend bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen kapsalons zijn toegestaan en geen detailhandel (waaronder een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (internethandel) of vergelijkbare functies) is toegestaan. Wel is toegestaan detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uit de uitoefening van het betrokken aan huis verbonden beroep of het hebben van een kantoorfunctie als onderdeel van een internethandel;

1.4 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van activiteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 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;

1.8 bedrijfsactiviteiten:

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

1.9 bedrijfsgebouw:

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

1.10 bedrijfswoning:

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

1.11 bestaand:

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag:

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

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.22 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 reli?f, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.23 dagrecreatie:

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

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; internethandel zonder de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt is hieronder niet begrepen;

1.25 gebouw:

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

1.26 horeca:

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, onderscheiden in de volgende horecacategorieën:

1. horecacategorie 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;

2. horecacategorie 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;

3. horecacategorie 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;

4. horecacategorie 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;

1.27 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;

1.28 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;

1.29 kampeersplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.30 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf en daaraan gelieerde en (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikte vormen van dagrecreatie;

1.31 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.32 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;

1.33 legaal:

in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 natuurwaarde:

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

1.35 nevenactiviteiten:

het door de eigenaar / exploitant van het ter plaatse gevestigde bedrijf ontplooien van activiteiten bij de hoofdfunctie van de bestemming die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen, die ingevolge de geldende bestemming is toegestaan, maar wel daaraan (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt zijn;

1.36 niet-zelfstandige woonruimte:

een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte;

1.37 omgevingsvergunning:

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

1.38 ondersteunende horeca

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

1.39 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. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg of de toekomstige weg ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.40 plattelandswoning:

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 recreatieverblijf:

verblijf, al dan niet door een wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.45 stedenbouwkundig beeld;

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa?s, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing;

1.46 verblijfsrecreatie:

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

1.47 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.48 voorgevelrooilijn:

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

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

1.49 vormverandering van een bouwvlak:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.50 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen'

1.51 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde sloot;

1.52 woning / wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 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 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatie zoals opgenomen in 3.1.2 onder a;
b. een bedrijfswoning;
c. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
d. horecavoorzieningen of dagrecreatieve voorzieningen of vormen van detailhandel, zijn toegestaan voor zover deze gelieerd en ondergeschikt zijn aan het recreatiebedrijf en niet extern toegankelijk zijn;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. voorzieningen voor verkeer, parkeren en inritten;
h. dagrecreatief medegebruik;
i. erfbeplanting;
j. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Staat van recreatiebedrijven

Op de gronden met deze bestemming is overeenkomstig de aanduiding uitsluitend het volgende bedrijf toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van recreatiebedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huis-nummer	Aantal recre-atieverblijven	Bebouwde oppervlakte (m^2)
(sr-9)	specifieke vorm van recreatie - 9	Kleinschalig kampeerterrein	Meerberg	10	0	400

b Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m^2;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;

4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

c Landschappelijke inpassing

De gronden die zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
    2. indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dient de minimale afstand van de bebouwing tot aan de as van een weg, waaraan wordt gebouwd, 15 m te bedragen;
    3. indien een bedrijfsgebouw op een kortere afstand dan 15 m van de as van de weg, dan wel op een kortere afstand van de weg dan de bedrijfswoning is gelegen, dan geldt als rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde bedrijfsgebouw;
c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
    1. 1,5 m voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m of minder;
    2. 3 m voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m;
d. de bebouwde oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan in de tabel in 3.1.2 onder a is opgenomen;
e. de in de tabel in 3.1.2 onder a aangegeven maximaal toegestane bebouwde oppervlakte, geldt niet voor eventueel toegestane recreatieverblijven, sanitairgebouwen, onderhoudsgebouwen en bedrijfswoningen, inclusief bij deze woningen behorende bijbehorende bouwwerken;
f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
g. de bouwhoogte bedraagt niet meer 9 m.

3.2.3 Aanvullende bouwregels kleinschalig kampeerterrein

In aanvulling op het gestelde onder 3.1.2 gelden voor kleinschalige kampeerterreinen de volgende bouwregels:

a. Jaarrond is de plaatsing van maximaal 40 kampeermiddelen toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan.
b. De kampeermiddelen moeten binnen 100 m van het bij het betreffende kleinschalig kampeerterrein behorende bouwvlak gesitueerd zijn.
c. Buiten het bouwvlak is één sanitairgebouw toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m en het oppervlak niet met bedraagt dan 10 m^2.

3.2.4 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per bestemmingsvlak:
b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m^3, met dien verstande dat:
    1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
    2. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m, met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

3.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt.

3.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

d. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m^2;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m, met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m, met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
    1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m;

c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
d. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
   1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwvlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
   2. voor het overige geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.
e. Met dien verstande, dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘overige zone-landschappelijke inpassing’ geen bouwwerken zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c, teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

3.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);
c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

3.3.3 Omgevingsvergunning grotere oppervlakte bebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de in artikel 3.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
b. een hiertoe noodzakelijke uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan;
c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies

worden ingewonnen;
g. de uitbreiding is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
h. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
i. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
j. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening, waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
k. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt voldaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
b. detailhandel, tenzij deze gelieerd en ondergeschikt is aan het recreatiebedrijf, waarbij deze voorziening niet mag worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van de recreatieve voorziening;
c. gebruik als woning, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
d. het uitoefenen van bed & breakfast;
e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
f. een seksinrichting;
g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
h. risicovolle inrichtingen;
i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

3.4.2 Aanvullende gebruiksregels voor kleinschalig kampeerterrein

In aanvulling op het gestelde onder 3.4.1 gelden voor kleinschalig kampeerterreinen de volgende gebruiksregels:

a. Vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) zijn niet toegestaan.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het in gebruik nemen van het kampeerterrein is alleen toegestaan indien de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-landschappelijke inpassing' zijn ingericht en in stand worden gehouden zoals opgenomen in Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Camping de Kleine Abtshoeve.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van recreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, teneinde een andere vorm van recreatie toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

a. De andere vorm van recreatie heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit.
b. Aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 3.1.2 onder a, opgenomen vorm van recreatie.
c. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
d. Qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving.
e. Niet toegestaan is:
    1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
    2. detailhandel;
    3. horeca;
f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte.
g. Er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen.
h. De omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar.
i. Het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).
j. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
k. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening, waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.
l. Aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt voldaan.

3.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d, teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m^2;
c. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
d. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
e. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de

parkeerbehoefte;

g. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
h. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m^2;

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming;
b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport heeft aangetoond, dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord;
c. Voor zover het oprichten van het in lid 4.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

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

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. 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;
b. het betreft werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m of, bij een grotere diepte, met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
    3. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

4.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 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 vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.5.2 Advies

Alvorens de in lid 4.5.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Overige regels

6.1 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. 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.
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.
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.
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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10).