REGELS BESTEMMINGSPLAN

Landgoed ‘t Hoefke

25 augustus 2020
Gemeente Oosterhout

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan ‘Landgoed ‘t Hoefke’ van de gemeente Oosterhout;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.XXX-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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, die qua aard en invloed in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 achtererfgebied

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

1.7 achtergevelrooilijn:

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

1.8 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;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijfsactiviteiten:

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

1.12 begane grond

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

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.25 boveninsteek oever:

de bestaande snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

1.26 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;

1.27 dagrecreatie

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 extensief dagrecreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden, picknicken, kanoën, survivaltochten, die niet bedrijfsmatig van aard is en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ondergeschikt is aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiken en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidsgevoelige objecten

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.33 hogere grenswaarden:

een maximale waarde voor geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 houtgewas:

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

1.36 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.37 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van één of meer personen die in vast verband samenleven, en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.38 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 uitgestald.

1.39 kamerverhuur

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning.

1.40 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;

1.41 legaal:

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

1.42 landgoed

Ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos en/of overige natuur, al dan net in combinatie met agrarische gronden met daarin een (geconcentreerde) vorm van karakteristieke woonbebouwing

1.43 natuurwaarde:

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

1.44 natuurbeheerplan

Document waarin de overeengekomen doelen op het gebied van natuur- en landschapsbeheer zijn vastgelegd

1.45 nutsvoorzieningen:

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

1.46 omgevingsvergunning:

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

1.47 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;

d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil / of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.48 seksinrichting

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

1.49 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;

1.50 stedenbouwkundig beeld:

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

1.51 veehouderij:

agrarisch bedrijf, gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden

1.56 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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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:

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:

tussen 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 in dit artikel bepaalde 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 niet meer is dan 1,0 meter

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden;

b. agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;

c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

d. extensief dagrecreatief medegebruik;

e. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.;
- tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m. en een maximale oppervlakte van 3 ha., en uitsluitend op een bouwvlak;

b. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de maximale hoogte van erfafscheidingen bedraagt 1,2 m.;
2. de maximale hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3,0 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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 of enige andere vorm van buitenopslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;

b. detailhandel;

c. horeca;

d. de opslag van gevaarlijke stoffen;

e. het bewerken, verwerken of vergisten van mest;

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. met een diepte van minder dan 0,50 m.;

b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;

c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 3.4.4 weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	***Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden***

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem dieper dan 50 cm	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;
vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang;

b. houtproductie, mits ondergeschikt aan het behoud van landschappelijke en natuurwaarden;

c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

d. voorzieningen voor verkeer en inritten;

e. extensief recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, ten dienste van deze bestemming

4.2.2 Maatvoering

a. De maximale ouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,0 m;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,0m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 het gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;

b. voor lawaaisporten;

c. voor verblijfsrecreatie;

d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;

e. het aanleggen van drainage;

f. het verlagen van de (grond)waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.4.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;

b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 4.4.4 weergegeven.

4.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	***Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden***
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer;

	- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de natuurwaarden; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;
het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschappelijke waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels, **het aanleggen van drainage of het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties**	- er mag geen onevenredige aantasting zijn van de grondwaterafhankelijke natuur; - er mag geen onevenredige aantasting zijn van het belang van waterberging;
vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;

b. oevervoorzieningen;

c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, steigers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken;

d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, ten dienste van deze bestemming zijn toegestaan.

5.2.2 Maatvoering

De maximale bouwhoogte van bouwwerken zoals bedoeld in 5.2.1 bedraagt 3 m. boven maaiveld

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met allure als onderdeel van het landgoed;

b. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;

c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;

d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

f. erfbeplanting;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder tuinen, erven en perceelsontsluitingen en overeenkomstig de in 23.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a 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 woning is toegestaan;

2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 50 m^2;

3. het betreft een activiteit die qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie;

4. buitenopslag ten dienste van de nevenactiviteit 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 aanvaardbaar;

9. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

a. er is maximaal één woning toegestaan per bestemmingsvlak;

b. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 1500 m^3, met dien verstande bij het bepalen van de inhoud van een woning voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;

c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;

d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m.;

e. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m.;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Bijbehorende bouwwerken bij de woning voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt maximaal 100 m^2;

b. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevel van de woning of het verlengde hiervan;

c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m.;

d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. voor of op de voorgevelrooilijn van de woning:

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,2 m.;

b. achter de voorgevelrooilijn van de woning:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1, onder e., teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch en verkeerskundig aanvaardbaar is;

b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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;

c. horeca;

d. het uitoefenen van bed & breakfast;

e. buitenopslag ten behoeve van activiteiten naast het wonen;

f. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;

g. het gebruik als woning, indien en voorzover de natuurontwikkeling en de recreatieve ontsluiting, conform het in bijlage 1 opgenomen “beheerplan" niet is gerealiseerd, al dan niet duurzaam wordt beheerd;

h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een

10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1, 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 woning is toegestaan;

b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, 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 leefmilieu) aanvaardbaar;

h. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

6.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1 en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woonruimte is gelegen binnen een bestemmingsvlak ‘Wonen’;

b. ingeval van een bijbehorend bouwwerk is de afhankelijke woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;

c. de totaal toegestane oppervlakte, welke als afhankelijke woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m^2;

d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;

e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht die zelfstandige bewoning mogelijk maken;

f. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;

g. de situering van de afhankelijke woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);

h. 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen 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 ten hoogste 100 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 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.

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

7.4.1 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;

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 7.4.1 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 betreffen 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.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 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.

7.5.2 Advies

Alvorens de in lid 7.5.1 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 8 Waarde - Landgoed

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, het behoud van het landgoed als geheel en het behoud en versterking van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Voorwaardelijke verplichting toegankelijkheid landgoed

a. Ingebruikname van de woningen binnen de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan nadat is zorggedragen voor het aanleggen en openbaar toegankelijk maken van de paden van het landgoed conform bijlage 1 van deze regels;
b. Deze paden dienen te worden aangesloten op paden in de omliggende infrastructuur en duurzaam in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik van de gronden en de gebouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in onderhavig plan in ieder geval gerekend:

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 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;;
e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een veehouderij

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone – beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – beperkingen veehouderij' is de vestiging van een veehouderij niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%;
c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
d. het oprichten van vogelkijktorens en soortgelijke gebouwen mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 6,0 meter;

13.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 13.1 is slechts mogelijk 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 14 Overige regels

14.1 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.

14.2 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen . Hiervoor gelden de volgende regels:
    1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
    3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
    4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

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

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

15.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering

Artikel 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Landgoed ‘t Hoefke’ van de gemeente Oosterhout.