

BESTEMMINGPSLAN

Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018

Regels



Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap	18
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	27
Artikel 5 Bedrijf	29
Artikel 6 Natuur	34
Artikel 7 Recreatie - Dagrecreatie	36
Artikel 8 Wonen	40
Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding	45
Artikel 10 Leiding - Riool	47
Artikel 11 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	49
Artikel 12 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog	51
Artikel 13 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	53
Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 15 Landschappelijke tegenprestatie	56
Artikel 16 Algemene bouwregels	57
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	59
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 19 Afwijken van de bouwregels algemeen	72
Artikel 20 Wijzigingsregels	73
Artikel 21 Overige regels	74
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	75
Artikel 22 Overangsrecht	75
Artikel 23 Slotregel	76
Bijlagen van de regels	77
Bijlage 1 Mogelijkheden functieverandering	78
Bijlage 2 Kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven	79
Bijlage 3 Bestaande kleinschalige activiteiten	80

Bijlage 4	Bedrijvenlijst	81
Bijlage 5	Oppervlaktes bedrijfsgebouwen	92
Bijlage 6	Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten	93
Bijlage 7	Inrichtingsplan 1 Bendelaar 1 Deursen-Dennenburg	95
Bijlage 8	Te slopen bebouwing Bendelaar 1 Deursen-Dennenburg	98
Bijlage 9	Inrichtingsplan 2 Berghemseweg 15 Herpen	100
Bijlage 10	Inrichtingsplan 3 Berghemseweg 18 Herpen	114
Bijlage 11	Inrichtingsplan 4 Bergstraat 2 Geffen	116
Bijlage 12	Te slopen bebouwing Bergstraat 2 Geffen	126
Bijlage 13	Inrichtingsplan 5 Elleboogstraat 1 Deursen-Dennenburg	128
Bijlage 14	Inrichtingsplan 6 Hoefstraat 15 Herpen	139
Bijlage 15	Inrichtingsplan 7 Hoolbeemdweg 51 Oss	147
Bijlage 16	Inrichtingsplan 8 Vreestraat 12 Geffen	150
Bijlage 17	Inrichtingsplan 9 Lutterstraat 6 Lithoijen	153
Bijlage 18	Inrichtingsplan 10 Mikkeldonkweg 12 Oss	155
Bijlage 19	Inrichtingsplan 11 Oude Baan 10 Geffen	158
Bijlage 20	Inrichtingsplan 12 Oude Molenweg 7 Herpen	171
Bijlage 21	Inrichtingsplan 13 Rulstraat 3 Megen	180
Bijlage 22	Inrichtingsplan 14 Sassenstraat 28 Oijen	185
Bijlage 23	Inrichtingsplan 15 Spitsbergerweg 23 Oss	187
Bijlage 24	Inrichtingsplan 16 Spitsbergerweg 3 Oss	201
Bijlage 25	Inrichtingsplan 17 Valkseweg 27 Lithoijen	207
Bijlage 26	Inrichtingsplan 18 Vlierstraat 2b Oijen	210
Bijlage 27	Inrichtingsplan 19 Vorstweg 1 Maren-Kessel	217
Bijlage 28	Inrichtingsplan 20 Luistenstraat 6 Haren	219

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-gebonden activiteit:

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

1.2 aanbouw:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel:

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het gebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan. In hoeksituaties is sprake van slechts één achtergevel, waarbij de oriëntering van de woning bepalend is.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 agrarisch bedrijf:

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een paardenhouderij, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

1.8 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruikt gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.9 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking en bedrijven die uitsluitend administratieve werkzaamheden verrichten en/of administratieve dienstverlening aanbieden.

1.10 ark:

een vaar- of drijftuig dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze over waterwegen voortbewogen te worden, maar dat in het algemeen op één vaste locatie afgemeerd is, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.11 bakenbomen:

de langs de Maas staande bomen die vanouds in de scheepvaart als baken werden gebruikt.

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.13 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis en/of bijbehorende aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit met uitzondering van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit, kantoor of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bedrijfswoning:

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

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.18 bestaand:

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

- c. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande gebouwen ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de gebouwen die:
 - 1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 - 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
 - 3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
 - 1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 - 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
 - 3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

1.19 bestaande ammoniakemissie:

de einduitkomst van de vermenigvuldiging van het bestaande aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:

- a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
- b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
- c. bestaande diersoorten: de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPontwikklbpbg2018-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.22 bestemmingsvlak:

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

1.23 bijgebouw:

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

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

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

1.27 bouwmassa:

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

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn toegelaten. Geometrisch bepaalde bouwvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' gelden als één bouwvlak.

1.31 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben, inclusief aan- en uitbouwen.

1.32 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.33 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum.

1.34 cultuurhistorische waarde:

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

1.35 detailhandel:

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

1.36 dienstverlening:

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

1.37 dierenverblijf:

gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief daartoe behorende voorzieningen.

1.38 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.39 escortbedrijf:

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

1.40 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.41 functie:

activiteiten waarvoor gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.42 galerie:

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstobjecten.

1.43 gebouw:

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

1.44 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.45 glastuinbouw:

een (niet-grondgebonden) agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.46 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan drie of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.47 grondgebonden veehouderij:

een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. En voldoet aan de volgende criteria:

1. de veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie;
2. tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Een veehouder toont via de jaarlijkse gecombineerde opgave aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet;
3. tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkt de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet;
4. indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

1.48 groothandel:

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

1.49 hobbymatig agrarisch grondgebruik:

het gebruik van grond voor agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd, met uitzondering van volkstuinen.

1.50 hokdierhouderij:

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.51 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.52 horeca van categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

1.53 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
- e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheids spel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.54 huishouden:

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

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

1.55 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar, al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.56 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan 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 nachtverblijf.

1.57 kampeerterrein:

een terrein, speciaal ingericht om in een kampeermiddel te overnachten.

1.58 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.59 kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

1.60 kelder:

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

1.61 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.62 landschappelijke waarde/landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht.

1.63 lawaaisport:

voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport, waterskiën en de modelvliegtuigsport.

1.64 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels (bijlage 6), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.65 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdupvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.66 mantelzorg:

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

1.67 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.68 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.69 onderbouw:

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

1.70 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.71 overig agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf valt.

1.72 paardenbak:

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

1.73 paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken, opfokken, beleren en/of trainen van paarden, al dan niet in combinatie met pensionstalling en/of het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid aan derden tot het recreatief dan wel sportief paardrijden.

1.74 peil:

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

1.75 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.76 plan:

het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018' van de gemeente Oss.

1.77 prostitutie:

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

1.78 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat het jaar rond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht.

1.79 risicovolle inrichting:

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

1.80 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.81 rundveehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die uitsluitend gericht is op het houden van melkrunderen met bijbehorend jongvee.

1.82 schuilgelegenheid:

een niet voor bewoning bestemd agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor beschutting van vee tegen weersinvloeden.

1.83 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; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.84 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.85 stalderingsgebied:

gebied waarin het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan het saneren van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen.

1.86 statische opslag:

opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing nodig hebben, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.87 teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf:

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.88 teeltondersteunende voorziening:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om één of meer van de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoeken, boomteelthekken, hagelnetten, insectengazen, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

Knalapparatuur wordt niet aangemerkt als teeltondersteunende voorziening.

1.89 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorziening die zo lang de teelt het vereist aanwezig is, met een maximum van acht maanden per jaar.

1.90 toercaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen dat mede, gelet op de afmetingen, bestemd en/of geschikt is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.91 uitbouw:

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

1.92 varkenshouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die uitsluitend gericht is op het houden van varkens.

1.93 veehouderij:

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

1.94 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.95 voorgevellijn:

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

1.96 vuurwerkbedrijf:

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.97 werk:

een constructie die geen bouwwerk is.

1.98 wonen:

het bewonen van een woning.

1.99 woning:

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

1.100 woonhuis:

een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

1.101 zorgvuldige veehouderij:

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

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

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

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

2.7 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.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.10 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.

2.11 de hoogte van een windturbine:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
- c. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- g. natuurontwikkeling in de vorm van een natuurvriendelijke oever binnen 10 meter van de bestemming 'Water';
- h. verkeer, uitsluitend in de vorm van
 1. bestaande uitwegen en kunstwerken
 2. onverharde wegen en paden
 3. bestaande halfverharde wegen en paden
- i. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
- j. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een grotere oppervlakte dan 200 m²;
- k. erf- en randbeplantingen;
- l. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': het gebruik van een bedrijfswoning als woning, anders dan als bedrijfswoning; met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detaillering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

- a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken en andere permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
- c. is (een voorziening voor) het bewerken van mest uitsluitend van het eigen ter plaatse gevestigde bedrijf mede begrepen;
- d. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' uitsluitend de uitoefening van een paardenfokkerij en hondenfokkerij en -pension begrepen;
- e. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2' uitsluitend de uitoefening van een varkenshouderij begrepen, met dien verstande dat:
 1. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn;
 2. binnen gebouwen geldt dat alleen de bestaande oppervlakte aan gebouwen die in gebruik is voor een varkenshouderij mag worden gebruikt voor de uitoefening van een varkenshouderij;
- f. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 3' uitsluitend de uitoefening van een rundveehouderij begrepen met dien verstande dat:

1. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn;
2. binnen gebouwen geldt dat alleen de bestaande oppervlakte aan gebouwen die in gebruik is voor een rundveehouderij mag worden gebruikt voor de uitoefening van een rundveehouderij;
- g. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 4' uitsluitend de uitoefening van een varkenshouderij en paardenhouderij begrepen, met dien verstande dat voor de varkenshouderij:
 1. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn;
 2. binnen gebouwen geldt dat alleen de bestaande oppervlakte aan gebouwen die in gebruik is voor een varkenshouderij mag worden gebruikt voor de uitoefening van een varkenshouderij;
- h. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 5' uitsluitend de uitoefening van een paardenhouderij begrepen;
- i. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 6' uitsluitend de uitoefening van een varkenshouderij en rundveehouderij begrepen, met dien verstande dat:
 1. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn;
 2. binnen gebouwen geldt dat alleen de bestaande oppervlakte aan gebouwen die in gebruik is voor een varkenshouderij en rundveehouderij mag worden gebruikt voor de uitoefening van een varkenshouderij en rundveehouderij;
- j. is ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' uitsluitend de uitoefening van glastuinbouwbedrijven begrepen;
- k. is ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' uitsluitend de uitoefening van een tuinbouwbedrijf begrepen;
- l. is per agrarisch bedrijf uitsluitend maximaal de bestaande ammoniakemissie mede begrepen;
- m. is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend (bouwwerken, die geen gebouw zijn, voor) de opslag van ruwvoer toegestaan;
- n. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
- o. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
 2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten);
 3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
 4. het parkeren vindt op eigen terrein, binnen het bouwvlak, plaats;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

- a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf.
- c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen niet zijn toegestaan;
 2. de maximale oppervlakte gebouwen van een varkenshouderij of rundveehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte van gebouwen van de varkenshouderij of rundveehouderij.
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' de maximale oppervlakte gebouwen van de paardenfokkerij en hondenfokkerij en -pension niet meer mag bedragen dan 1.000 m².

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

- a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één.
- b. Voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- c. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m³ bedragen.
- d. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan:
 1. binnen de zones 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' 3 respectievelijk 10 m;
 2. buiten de onder 1 genoemde zones 5 respectievelijk 10 m.
- e. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
- f. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 50 m².
- g. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

- a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
- b. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mogen niet meer bedragen dan:
 1. binnen de zone 'overige zone - komgebied' 4,5 respectievelijk 11 m;
 2. binnen de zones 'overige zone - dekzandrand', 'overige zone - dekzandrug' en 'overige zone - oeverwal' 3,5 respectievelijk 10 m;

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van voersilo's en windwakkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten en windturbines mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m, achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.2.6 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

- a. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
 2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de hoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
- b. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de bebouwing;
- b. de nokrichting van daken;
- c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond, en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de onderstaande tabel, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder e	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Het uitbreiden van de oppervlakte van dierenverblijven ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 2', 'specifieke vorm van agrarisch - 3', 'specifieke vorm van agrarisch - 4' en 'specifieke vorm van agrarisch - 6'		a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning b. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid c. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert d. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³ e. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling f. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn; De voorwaarde zoals opgenomen onder a. geldt niet voor gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² met dien verstande dat hiervan per periode van 10 jaar, gerekend vanaf 21 september 2013, maar één keer gebruik mag worden gemaakt. Bij uitbreiding van de oppervlakte aan gebouwen voor kleinschalige (neven)activiteiten bij de veehouderij hoeft niet voldaan te worden aan de hiervoor onder a tot en met e genoemde voorwaarden, mits deze gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie, niet zijnde veehouderij, en dit is geborgd in de omgevingsvergunning. Voor een hokdierhouderij geldt dat de toename van de oppervlakte dierenverblijven, door het oprichten van gebouwen of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen is toegestaan wanneer is aangetoond dat: 1. binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, mits is aangetoond dat het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; 2. de oppervlakte van de sanering ten minste 110 % bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; 3. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling. 4. Onder 'bestaand dierenverblijf' wordt verstaan een op 17 maart 2017 feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1 eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding ex artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, en in de daaraan voorafgaande jaren onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouw huisdieren.
--	--	--

Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond
Het overschrijden van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder b	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m, en de bouwhoogte niet meer dan 12 m
Het bouwen van windturbines met een grotere bouwhoogte dan 6 m binnen het bouwvlak	artikel 3.2.5 onder d	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m
Het bouwen van een grotere oppervlakte	artikel 3.2.2 onder c	- de oppervlakte mag niet meer dan 500 m ² groter zijn dan wat volgens artikel 3.2.2 onder d is toegestaan - de bebouwing is nodig in verband met een kleinschalige activiteit als bedoeld in de tabel in artikel 3.5, en dus niet voor de primaire agrarische functie
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder c	- er is sprake van één bestaande hoofdbouw massa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke beeld wijzigt niet door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning - de regeling kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 15 is niet van toepassing
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder c	- de inhoud mag maximaal 1.000 m ³ zijn - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving - de regeling kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 15 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Voorwaarden
------------	-------------

Het gebruik van bijgebouwen en of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 80 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw - zelfstandige bewoning van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan
Het gebruik van bijgebouwen en of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering - op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning - zelfstandige bewoning van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan
Kleinschalige activiteiten	- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 2 (Kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven) - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - lawaaisporten zijn niet toegestaan - de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor overige nevenactiviteiten; - de oppervlakte van overige nevenactiviteiten bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoop van streekproducten 100 m² bedraagt
Minicamping	- deze afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar binnen de als 'overige zone - primair agrarisch gebied' aangeduide gronden - het aantal plaatsen bedraagt maximaal 25 - de minicamping is gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak - de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden - alleen kampeermiddelen zijn toegestaan; stacaravans en andere recreatieve bouwwerken zijn niet toegestaan - het gebruik is uitsluitend toegestaan in de periode van 31 maart tot 1 oktober

Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden per jaar - de voorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen de bedrijfsgebouwen tot een maximumbedrijfsvloeroppervlakte van 200 m²
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m ² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 (Bedrijvenlijst) - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen' - de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 825 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Wonen' - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg - de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden
Het bewonen van een bedrijfswoning anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)	- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
Het halfverharden van onverharde wegen en paden	-
Uitbreiden van de bestaande ammoniakemissie	De ammoniakdepositie op een Natura-2000-gebied wordt per saldo niet vergroot.

Een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 2', 'specifieke vorm van agrarisch - 3', 'specifieke vorm van agrarisch - 4' en 'specifieke vorm van agrarisch - 6'	a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning; b. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving is inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid; c. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert; d. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³; e. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling. De voorwaarde zoals opgenomen onder a. geldt niet voor gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² met dien verstande dat hiervan per periode van 10 jaar, gerekend vanaf 21 september 2013, maar één keer gebruik mag worden gemaakt. Bij ingebruikname van gebouwen voor kleinschalige (neven)activiteiten bij de veehouderij hoeft niet voldaan te worden aan de hiervoor onder a tot en met e genoemde voorwaarden, mits deze gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie, niet zijnde veehouderij, en dit is geborgd in de omgevingsvergunning. Voor een hokdierhouderij geldt dat de toename van de oppervlakte dierenverblijven, door het oprichten van gebouwen of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen is toegestaan wanneer is aangetoond dat: 1. binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, mits is aangetoond dat het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; 2. de oppervlakte van de sanering ten minste 110 % bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; 3. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling. 4. Onder 'bestaand dierenverblijf' wordt verstaan een op 17 maart 2017 feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1 eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding ex artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, en in de daaraan voorafgaande jaren onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouw huisdieren.
--	--

3.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. (hobbymatig) agrarisch grondgebruik;
 - b. uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': de uitoefening van een minicamping;
 - c. extensieve dagrecreatie;
 - d. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en natuurwaarden, waaronder bakenbomen;
 - e. ontwikkeling, behoud en herstel van kleine natuur- en landschapselementen;
 - f. verkeer, uitsluitend in de vorm van
 1. bestaande uitwegen en kunstwerken
 2. onverharde wegen en paden
 3. bestaande halfverharde wegen en paden
 - g. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
 - h. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een grotere oppervlakte dan 200 m²;
 - i. erf- en randbeplantingen;
- met bijbehorende voorzieningen.

4.1.2 Detaillering

In het doel 'verkeer' is mede begrepen de verbreding van wegen voor de aanleg van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg.

In het doel 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' is uitsluitend mede begrepen:

1. maximaal 20 tentplaatsen, met dien verstande dat dit maximum geldt in samenhang met de aangrenzende bestemming 'Wonen' waarop de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' is gelegen.

4.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing worden opgericht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het bouwen van een windmolen ter regulering van de waterstand	artikel 4.2 onder b	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het bouwen van ooievaarsnesten	artikel 4.2 onder b	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m
Het bouwen van bijenstallen	artikel 4.2 onder b	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Voorwaarden
Het halfverharden van onverharde wegen en paden	-

4.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan de bedrijvigheid als omschreven in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen), onverminderd het bepaalde onder b;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf': andere agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven dan die die ingevolge het bepaalde onder a zijn toegestaan, mits de milieucategorie zoals aangegeven in bijlage 4 (Bedrijvenlijst), gelijk is aan dan wel lager is dan die van laatstgenoemde bedrijfsvorm, met dien verstande dat bedrijven met een milieucategorie 4 of hoger niet zijn toegestaan, een en ander met uitzondering van detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf': andere niet-agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarisch verwante bedrijven dan die die ingevolge het bepaalde onder a zijn toegestaan, mits de milieucategorie zoals aangegeven in bijlage 4 (Bedrijvenlijst), gelijk is aan dan wel lager is dan die van laatstgenoemde bedrijfsvorm, met dien verstande dat bedrijven met een milieucategorie 4 of hoger niet zijn toegestaan, een en ander met uitzondering van detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 - d. buitenopslag, uitsluitend voor de toegestane bedrijfsvoering;
 - e. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
 - f. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
 - g. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Detaillering

Binnen elk bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijf toegestaan.

5.2 Bouwregels

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 5.1.
- b. Als een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen en silo's als bedoeld in onderstaande tabellen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.
- c. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bestemmingsvlak maximaal één.
- d. Voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- e. Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen moeten op minimaal 5 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

- f. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, als deze aanwezig is, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel alleen die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
- g. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - komgebied' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouw werken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	5	10	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	50	-
Bedrijfsgebouwen	4,5	11	de oppervlakte die staat in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen)	-
Windwokkels	-	12	-	-
Erfafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1; -voor het overige: 2.	-	-
Keerwanden voor geluidswallen	-	3	-	-
Bouw werken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevellijn: 0 -achter de voorgevellijn: 30	-
Overige bouw werken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten: 6 -overige: 3	-	-

- h. De bebouwing binnen de zones 'overige zone - oeverwal' en 'overige zone - dekzandrand' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouw werken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	50	-
Bedrijfsgebouwen	3,5	10	de oppervlakte die staat in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen)	-

Gebouwen voor recreatief nachtverblijf, alleen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gebouwen'	2,5	4	50 m ² per gebouw, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 360 m ²	
Windwokkels	-	12	-	-
Erfafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1; -voor het overige: 2.	-	-
Keerwanden voor geluidswallen	-	3	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevellijn: 0 -achter de voorgevellijn: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten: 6 -silo's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie': 10 -overige: 3	-	-

- i. In afwijking van het bepaalde onder f en g is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een bedrijfsgebouw toegestaan 1 meter vóór de achtergevel van de bestaande woning en bedraagt de maximale goothoogte van een bedrijfsgebouw 4,8 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van

- het bepaalde in artikel 5.2 onder g en h voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 5 respectievelijk 10 m;
- van het bepaalde in artikel 5.2 onder g en h voor een afwijkende oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:
 - per afzonderlijk bestemmingsvlak de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte zoals per bestemmingsvlak is aangegeven in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen), vermeerderd met 25% voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel met 15% voor de overige bedrijven; en
 - de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen als vermeld in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen) niet meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven dan wel door uitbreiding de oppervlakte bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven;
- het bepaalde in artikel 5.2 onder g en h voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 5 respectievelijk 10 m, onder de voorwaarde dat ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.
- het bepaalde in artikel 5.2 onder g en h voor een grotere inhoud van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:
 - de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
 - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;

3. de regeling kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 15 is van toepassing.

5.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 5.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 80 m² - het bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw - zelfstandige bewoning van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan
Het omschakelen van een niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf	- de nieuwe bedrijfsvorm dient qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk te zijn dan de oude bedrijfsvorm - omschakeling dient voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar te zijn - de nieuwe bedrijfsvorm is qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder dan de oude bedrijfsvorm, met dien verstande dat de milieucategorie niet hoger is dan 3
Het vestigen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf in milieucategorie 2	- vestiging is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf' - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren

Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 (Bedrijvenlijst) - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering

5.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aardkundige, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, waaronder bakenbomen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen;
- c. behoud, herstel, ontwikkeling en beleving van bos en natuur;
- d. instandhouding van watergangen, sloten en andere waterpartijen, waaronder hun oevers en taluds;
- e. bosbouw;
- f. wandel- en fietspaden en bestaande wegen;
- g. (voorzieningen voor) waterkering, waterhuishouding en watergebonden functies alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
- h. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 6.1.

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn, zijn niet toegestaan.

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

6.3.1 Vergunningsplicht

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

- a. het bebossen of anderszins beplanten met bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden;
- b. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- f. het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
- h. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden

- a. die op het moment van het van kracht worden van het plan reeds legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer van de gronden betreffen.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden van de gronden.

6.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 7 Recreatie - Dagrecreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

- a. recreatiebedrijven, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan recreatiebedrijven als omschreven in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen);
 - b. extensieve dagrecreatie;
 - c. horeca die ondergeschikt is aan de onder a genoemde functie en deze ondersteunt;
 - d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - e. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
 - f. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvoeropervlakte van niet meer dan 35 m²;
 - g. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende voorzieningen.

7.1.2 detaillering

Binnen elk bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijf toegestaan.

7.2 Bouwregels

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 7.1.
- b. Als een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.
- c. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
- d. Voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- e. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd.
- f. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd.
- g. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - dekzandrand' moet verder voldoen aan de regels als genoemd in de volgende tabel:

Bouw werken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	50	-

Bedrijfsgebouwen	3,5	10	de oppervlakte die staat in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen)	-
Windw okkels	-	12	-	-
Erfafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1; -voor het overige: 2.	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevellijn: 0 -achter de voorgevellijn: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-palen: 6 -overige:3	-	-

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel 7.2 onder g voor een afwijkende oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits per afzonderlijk bestemmingsvlak de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte zoals per bestemmingsvlak is aangegeven in bijlage 5 (Oppervlaktes bedrijfsgebouwen), vermeerderd met 15%, met dien verstande dat de totale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- het bepaalde in artikel 7.2 onder g voor een grotere goothoogte van bedrijfsgebouwen tot 5 m en een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 10 m;
- het bepaalde in artikel 7.2 onder g voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfswoningen tot 5 respectievelijk 10 m;
- het bepaalde in artikel 7.2 voor een grotere inhoud van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:
 - de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
 - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
 - de regeling kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 15 is van toepassing.

7.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 7.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouw en of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 80 m² - het bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw - zelfstandige bewoning van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m ² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 (Bedrijvenlijst) - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering

7.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'

- [Direct naar 'Overgangs- en slotregels'](#)
- [Direct naar 'Bijlagen van de regels'](#)

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': de uitoefening van een minicamping;
- c. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk; in afwijking van het bepaalde in artikel 1.13 is bed en breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan binnen vrijstaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
- e. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

8.1.2 Detaillering

- a. In het doel 'Wonen' zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
 2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten);
 3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
 4. het parkeren vindt op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, plaats.
- b. In het doel 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' is uitsluitend mede begrepen:
 1. maximaal 20 tentplaatsen, met dien verstande dat dit maximum geldt in samenhang met de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschap en natuur' waarop de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' is gelegen.
 2. voorzieningen ten behoeve van de minicamping binnen bestaande bebouwing, met een maximale oppervlakte van 50 m².
 3. een theeterras met een beperkte omvang (twee tafels).

8.2 Bouwregels

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 8.1.
- b. De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen.
- c. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan één.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan.
- e. Als een bouwvlak is aangegeven, mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag alleen worden gebouwd indien een bouwtitel is verkregen door aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 1. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 2. de onder 1. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

3. de onder 1. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
4. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
5. de ten behoeve van de onder 1. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
6. de rechten als bedoeld onder 5. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
7. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- g. Algehele herbouw van een woning mag, eventueel in afwijking van het bepaalde onder b, uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak.
- h. Voor de voorgevellijn van de woning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- i. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat bij hoekwoningen het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst;
- j. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd.
- k. De bebouwing binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouw werken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	3	8	-	600
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	50	-
Erfafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1; -voor het overige: 2.	-	-
Bouw werken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevellijn: 0 -achter de voorgevellijn: 30	-
Overige bouw werken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -lichtmasten voor tennisbanen: 10 -overige: 3	-	-

- l. In afwijking van het bepaalde onder k:
 1. mogen de maximale goothoogte en bouwhoogte van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
 2. mag de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde

bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;

3. geldt geen maximale inhoud van een woning als een bouwvlak voor die woning in het bestemmingsvlak is opgenomen;
4. mag de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen
 - ter plaatse van Valkseweg 27 (Lithoijen) niet meer bedragen dan 105 m²;
 - ter plaatse van Bergstraat 2 (Geffen) niet meer bedragen dan 397 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 8.2 onder k voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning, mits:
 1. sprake is van één bestaande hoofdbouwmassa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte;
 2. het ruimtelijke beeld niet wijzigt door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning;
- b. het bepaalde in artikel 8.2 onder k voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning en/of een grotere oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij sloop van alle aanwezige gebouwen voor zover de inhoud en/of oppervlakte hiervan de op grond van onderstaande tabel toegestane inhoud en oppervlakte te boven gaat:

bij sloop van minimaal	toegestane inhoud van de woning respectievelijk toegestane oppervlakte vrijstaande bijgebouw en bij de woning
250 m ²	700 m ³ + 50 m ²
500 m ²	800 m ³ + 50 m ²
750 m ²	900 m ³ + 50 m ²
1.500 m ²	900 m ³ + 150 m ²

- c. het bepaalde in artikel 8.2 onder k, voor zover betrekking hebbend op de zones 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' voor een afwijkende goothoogte van de woning tot 5 m en een afwijkende bouwhoogte van de woning tot 10 m;
- d. het bepaalde in artikel 8.2 onder g, voor het algeheel herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
 1. de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
 2. de herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
 3. de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bepaalde in artikel 8.2 onder i, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, als de belangen van derden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- f. het bepaalde in artikel 8.2 onder j voor het bouwen van mobiele vakantieagens waarvoor op grond van artikel 8.4 wordt of is afgeweken van de gebruiksregels;
- g. het bepaalde in artikel 8.2 onder k voor het bouwen van ooievaarsnesten met een hoogte van maximaal 8 m;
- h. het bepaalde in artikel 8.2 onder k voor een grotere inhoud van een woning, onder de volgende voorwaarden:
 1. de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
 2. de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
 3. de regeling kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 15 is van toepassing.

8.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 8.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouw en voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 80 m² - het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw - zelfstandige bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan
Bedrijfsmatige opslag	- uitsluitend statische opslag/opslag van caravans is toegestaan - afwijking wordt uitsluitend verleend voor gebouwen voor opslagdoeleinden tot een maximum van 500 m² - alle gebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, 50 m² vrijstaande bijgebouwen, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en 500 m² bebouwing voor de opslagfunctie - de opslag dient te voldoen aan de eisen die daaraan uit hoofde van de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid worden gesteld - de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de lokale verkeersdruk - bedrijfsmatige activiteiten verband houdend met de opslag zijn niet toegestaan - buitenopslag is niet toegestaan - het gebouw waar de opslag plaatsvindt, dient landschappelijk te worden ingepast - er zijn geen milieuhygiënische bezwaren

Kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten	- het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals het bieden van overnachtingsaccommodatie voor kortdurend toeristisch verblijf voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers, een theeterras, een minicamping tot maximaal 5 plaatsen, overnachten in een mobiele vakantie woningen ('Pipowagen') en een recreatiewoning voor maximaal 10 personen - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking - het parkeren dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' plaats te vinden - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren - de nevenactiviteit wordt landschappelijk ingepast - het betreft uitsluitend gronden die niet zijn aangeduid als 'overige zone - komgebied' - het betreft geen activiteiten die vergunningsplichtig zijn op grond van de Drank- en Horecawet
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 (Bedrijvenlijst) - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering

8.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden mogen op of in deze bestemming uitsluitend hoogspanningsmasten en andere bouwwerken die geen gebouw zijn ten dienste van bovengrondse hoogspanningsleidingen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 65 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

9.4.1 Vergunningsplicht

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die het gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

9.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 9.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

9.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

9.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'

- [Direct naar 'Algemene regels'](#)
- [Direct naar 'Overgangs- en slotregels'](#)
- [Direct naar 'Bijlagen van de regels'](#)

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

10.4.1 Vergunningsplicht

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

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

10.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn of werkzaamheden:

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

10.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

10.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

10.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 11 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

11.2.1 Vergunningsplicht

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

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

11.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

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

11.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 11.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
 1. door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

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

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

11.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 12 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2.1 Vergunningsplicht

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

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

12.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

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

12.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 12.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
 1. door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
 2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

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

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

12.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 13 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor uiterwaarden van de rivier en voor de berging, afvoer en doorstroming van water, met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

In voorkomend geval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op en/of in deze gronden uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m worden opgericht voor uiterwaarden van de rivier en voor de berging, afvoer en doorstroming van water, met bijbehorende voorzieningen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken water- of rivierbeheerder.

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

13.4.1 Vergunningsplicht

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

- a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- b. het bebossen of anderszins beplanten met bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden;
- c. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

- a. die op het moment van het van kracht worden van het plan reeds legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de berging, afvoer en doorstroming van water.

13.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de water- of rivierbeheerder.

13.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'

- [Direct naar 'Algemene regels'](#)
- [Direct naar 'Overgangs- en slotregels'](#)
- [Direct naar 'Bijlagen van de regels'](#)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Landschappelijke tegenprestatie

15.1 Tegenprestatieplicht

- a. De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 15.2 die worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel met toepassing van een wijzigingsregeling moeten gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur.
- b. Deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand te worden gehouden.
- c. Als de vereiste fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten.
- d. De omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan.

15.2 Tegenprestatieplichtige ontwikkelingen

De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 15.1 onder a zijn:

- a. het vergroten van een agrarisch bouwvlak tot een omvang van meer dan 1,5 ha
- b. het vergroten van de oppervlakte bedrijfsgebouwen met toepassing van de artikelen 5.3.1 onder b en 7.3.1 onder a
- c. het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij woningen met toepassing van artikel 8.3.1 onder c
- d. het vergroten van de inhoud van woningen tot een inhoud van 1000 m³ met toepassing van artikel 3.4, artikel 5.3.1 onder d, 7.3.1 onder d of artikel 8.3.1 onder h
- e. het realiseren van telecommunicatiemasten met toepassing van artikel 20.2

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Afwijkende bebouwing

Als de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte
- b. bouwhoogte
- c. oppervlakte
- d. inhoud
- e. afstand tot de as van de weg
- f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
- g. situering ten opzichte van andere bebouwing

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

16.2 Parkeervoorzieningen

16.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het overige gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten per auto ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 2. als de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

16.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in lid 16.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

16.3 Ondergronds bouwen

16.3.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte

- bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. in afwijking van wat er onder b1 en b2 staat, zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 7. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
 8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

16.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

16.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Verboden gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
 1. als stort- en/of opslagplaats
 2. voor buitenopslag
 3. voor (detail)handel
 4. voor bedrijfsdoeleinden
 5. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
 6. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
 7. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
 8. voor bewoning
 9. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
 10. voor het aanleggen en vergroten van oppervlakteverhardingen (inclusief het verhard en halfverhard van wegen en paden) en het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' en 'Natuur'
 11. voor het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'
 12. als visvijver binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' dan wel 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

17.2 Afwijken van inrichtingsplannen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 18.1 tot en met 18.20 voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 overige zone - inrichtingsplan 1

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 1' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 7 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 7 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. er mag alleen worden gebouwd indien is verzekerd dat de bebouwing, zoals weergegeven in bijlage 8, is gesloopt;
- d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 7 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.2 overige zone - inrichtingsplan 2

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 2' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 9 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.3 overige zone - inrichtingsplan 3

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 3' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 10 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 10 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 10 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.4 overige zone - inrichtingsplan 4

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 4' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 11 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt

conform bijlage 11 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;

- c. er mag alleen worden gebouwd indien is verzekerd dat de bebouwing, zoals weergegeven in bijlage 12, is/wordt gesloopt;
- d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 11 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.5 overige zone - inrichtingsplan 5

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 5' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 13 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 13 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 13 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.6 overige zone - inrichtingsplan 6

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 6' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 14 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 14 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.7 overige zone - inrichtingsplan 7

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 7' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 15 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 15 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 15 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.8 overige zone - inrichtingsplan 8

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 8' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 16 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 16 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 16 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.9 overige zone - inrichtingsplan 9

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 9' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 17 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 17 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 17 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.10 overige zone - inrichtingsplan 10

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 10' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 18 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 18 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 18 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.11 overige zone - inrichtingsplan 11

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 11' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 19 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 19 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van

- de inrichting;
- c. er mag alleen worden gebouwd indien is zekergestellt dat de bebouwing, zoals weergegeven in bijlage 19, aangegeven als 'sanering woningen, open plekken in het bos', op de tekening "Inrichtingsplan" op pagina 7, wordt gesloopt;
 - d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 19 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.12 overige zone - inrichtingsplan 12

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 12' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 20 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 20 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.13 overige zone - inrichtingsplan 13

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 13' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 21 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 21 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.14 overige zone - inrichtingsplan 14

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 14' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 22 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergestellt dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 22 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 22 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.15 overige zone - inrichtingsplan 15

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 15' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 23 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 23 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.16 overige zone - inrichtingsplan 16

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 16' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 24 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergestellt dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 24 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 24 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.17 overige zone - inrichtingsplan 17

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 17' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 25 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken wel onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergestellt dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 25 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. er mag alleen worden gebouwd indien is zekergestellt dat de bebouwing, zoals weergegeven in bijlage 25, is gesloopt;
- d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 25 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken wel onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

18.18 overige zone - inrichtingsplan 18

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 18' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 26 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergestellt dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 26 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 26 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit

bestemmingsplan voor deze gronden.

18.19 overige zone - inrichtingsplan 19

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 19' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 27 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 27 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 27 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.20 overige zone - inrichtingsplan 20

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 20' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 28 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 28 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 28 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel uitmaakt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

18.21 overige zone - uiterwaarden

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

a Vergunningsplicht uiterwaarden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uiterwaarden' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

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

b Uitzonderingen uiterwaarden

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die rechtstreeks voortvloeien uit bijlage 21
3. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
4. binnen bouwvlakken;
5. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Wonen';
6. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

c Toelaatbaarheid uiterwaarden

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.22 overige zone - oeverwal

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

a Vergunningsplicht oeverwal

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
7. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b Uitzonderingen oeverwal

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde

- vergunning;
2. die rechtstreeks voortvloeien uit bijlagen 13, 22, 25 en 26.
 3. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
 4. binnen bouwvlakken;
 5. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Wonen';
 6. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

c Toelaatbaarheid oeverwal

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.23 overige zone - komgebied

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

a Vergunningsplicht komgebied

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - komgebied' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

b Uitzonderingen komgebied

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die rechtstreeks voortvloeien uit bijlagen 7, 15, 16, 17, 18, 24, 27 en 28.
3. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;

4. binnen bouwvlakken;
5. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Wonen';
6. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

c Toelaatbaarheid komgebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.24 overige zone - dekzandrand

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

a Vergunningsplicht dekzandrand

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - dekzandrand' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
7. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b Uitzonderingen dekzandrand

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die rechtstreeks voortvloeien uit bijlagen 9, 10, 14, 20 en 23.
3. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
4. binnen bouwvlakken;
5. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Wonen';
6. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

c Toelaatbaarheid dekzandrand

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.25 overige zone - dekzandrug

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

a Vergunningsplicht dekzandrug

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - komgebied' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
7. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b Uitzonderingen dekzandrug

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die rechtstreeks voortvloeien uit bijlagen 11 en 19.
3. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
4. binnen bouwvlakken;
5. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Recreatie - Dagrecreatie', en 'Wonen';
6. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

c Toelaatbaarheid dekzandrug

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te

verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.

2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.26 overige zone - bebouwingsconcentratie

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

18.27 overige zone - primair agrarisch gebied

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

18.28 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

18.28.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd.

18.28.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.28.1 voor bebouwing als toegestaan ingevolge de voor deze gronden geldende bestemmingen, als door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterbescherming.

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

a Vergunningsplicht grondwaterbeschermingsgebied

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
2. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
3. diepploegen, zijnde het extra diep (dat wil zeggen: 0,5 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
4. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

b Uitzonderingen grondwaterbeschermingsgebied

Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is vereist voor werken en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

c Toelaatbaarheid grondwaterbeschermingsgebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 11 respectievelijk 12 wordt verleend.

18.28.4 Advies

Alvorens over de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 18.28.2 en 18.28.3 te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 19 Afwijken van de bouwregels algemeen

19.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met dien verstande dat de inhoud van een woning na deze afwijking niet meer mag bedragen dan 1.000 m³;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
 - 1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 15 m;
 - 2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 - 3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van erfafscheidingen en toestaan dat erfafscheidingen worden gebouwd tot maximaal 2 m, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast;
- g. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- h. de regels voor de minimale afstand van gebouwen tot de weg, mits het bepaalde in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.

19.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 19.1 voor:

- a. bouwwerken in de bestemming 'Natuur'
- b. recreatiewoningen
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen

Artikel 20 Wijzigingsregels

20.1 Wijziging actualisering

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

20.2 Wijzigingen overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de in de onderstaande tabel omschreven activiteiten, zulks met inachtneming van de aangegeven voorwaarden:

Wijziging	Voorwaarden
Toevoegen of laten vervallen van de bescherming van archeologische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de medebestemming 'Waarde - Archeologie historische kern', 'Waarde - Archeologie Monument', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'	-de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van onderzoek en/of opgraving, geeft aanleiding tot wijziging; -alvorens tot wijziging over te gaan, horen burgemeester en wethouders de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, uitsluitend als de wijziging (mede) betrekking heeft op de medebestemming 'Waarde - Archeologisch Monument'.
Toevoegen of laten vervallen van de bescherming van cultuurhistorische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'	-de geconstateerde aan- of afwezigheid van cultuurhistorische waarden geeft aanleiding tot wijziging; -alvorens tot wijziging over te gaan horen burgemeester en wethouders de Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg.
Wijziging van bijlage 4 (Bedrijvenlijst) voor het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie c.q. door het toevoegen dan wel laten vervallen van bedrijfsactiviteiten	- de opgenomen vermelding is niet meer juist of volledig

Artikel 21 Overige regels

21.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

21.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening over onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens voor de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

21.3 Cultuurhistorische waarden

21.3.1 Vergunningsplicht cultuurhistorische waarden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

21.3.2 Toelaatbaarheid en horen cultuurhistorische waarden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 21.3.1 kan slechts worden verleend als door de sloop van het gebouw dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
- b. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a hoort het bevoegd gezag hierover de Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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 een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsplan Buitengebied Oss - 2018'.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 Mogelijkheden functieverandering

Mogelijkheden functieverandering op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties naar agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwant bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

	overige zone - primair agrarisch gebied	buiten overige zone - primair agrarisch gebied en overige zone - bebouwingsconcentratie		overige zone - bebouwingsconcentratie
AGRARISCH TECHNISCHE HULPBEDRIJVEN EN AGRARISCH VERWANTE BEDRIJVEN				
Agrarisch technische hulpbedrijven	+	+	+	-
Agrarisch verwante bedrijven	-	+	+	+
NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN				
Agrotoerisme/recreatie: verblijfsrecreatie dagrecreatie sport	- - -	+ + -		+ + +
Dienstverlening: zorgvoorziening (zonder woongelegenheid voor zorgbehoevenden) zorgvoorziening (met woongelegenheid voor zorgbehoevenden) overige dienstverlening	- - -	- - -		+ + +
Caravanopslag/statische opslag tot maximaal 1.000 m²	-	+		+
Horeca categorie 1	-	-		+

-: niet mogelijk

+: mogelijk

Bijlage 2 Kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven

Thema	Maximale omvang en overige criteria
Agrarisch-technische hulpbedrijven	Niet in overige zone - primair agrarisch gebied
Statische opslag/caravanopslag	Niet in overige zone - primair agrarisch gebied
Agrarisch verwante bedrijven	Niet in overige zone - primair agrarisch gebied
Verblijfsrecreatie	Niet in overige zone - primair agrarisch gebied Maximaal 6 eenheden of één groepsaccommodatie
Dagrecreatie/sport, inclusief ondersteunende horeca	Niet in overige zone - komgebied en overige zone - primair agrarisch gebied met uitzondering van kleinschalige routegebonden dagrecreatieve voorzieningen tot in totaal 50 m², die ook in overige zone - primair agrarisch gebied zijn toegestaan. Manege uitsluitend op maximaal 250 m vanaf de grens van de bebouwde kom.
Zorgvoorzieningen, met uitzondering van het wonen door zorgbehoevendenden	Uitsluitend toegestaan in overige zone - bebouwingsconcentratie en overige zone - oeverwal en binnen 250 m vanaf de grens van de bebouwde kom
Overige dienstverlening	Uitsluitend toegestaan in overige zone - bebouwingsconcentratie
Ambachtelijke bedrijven die van het eigen bedrijf afkomstige landbouwproductverwerken, inclusief verkoop van streekproducten	Niet in overige zone - primair agrarisch gebied
Overige ambachtelijke bedrijvigheid	Uitsluitend toegestaan in overige zone - bebouwingsconcentratie

Bijlage 3 Bestaande kleinschalige activiteiten

Binnen Wonen:		Oppervlakte:
Rulstraat 3	minicamping met 20 tentplaatsen	nvt
Binnen Agrarisch met waarden - Landschap:		
Bendelaar 1	2 recreatie-appartementen	90

Bijlage 4 Bedrijvenlijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. ≥ 1,5 t/u	5.1

1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. ≥ 20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. ≥ 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. ≥ 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. ≥ 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. ≥ 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/w week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. ≥ 7500 kg meel/w week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. ≥ 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m ²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m ²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1

1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
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
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151,152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIEEN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	

16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
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
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m²	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m²	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouw materialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	0	Glasfabrieken:	

231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2

2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouw bedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emaileren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m²	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m²	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m²	3.1

27, 28, 33	-		
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
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m²	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
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
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m²	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m²	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw - en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw - en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouw bedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouw bedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	3.1
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
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatuwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autosputinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met lpg > 1000 m³/jr	4.1
473	2	- met lpg < 1000 m³/jr	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouw producten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouw producten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksproducten	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
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m²	5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m³	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m²	4.2
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m²	5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouw nijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	-		
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
49	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2

77	-	
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN
7711		Personenautoverhuurbedrijven 2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) 3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen 3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. 2
62	-	
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. 1
58, 63	B	Datacentra 2
72	-	
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk 2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek 1

Gebruikte afkortingen en symbolen:

De volgende afkortingen en symbolen worden in de tabellen gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter
- = gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- incl. inclusief
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- b.o. bedrijfsoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers
- L luchtverontreiniging

- Z zonering op basis van de Wet geluidhinder
- R risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 5 Oppervlaktes bedrijfsgebouwen

STRAAT	HUISNUMMER	FUNCTIEAANDUIDING: AARD BEDRIJVIGHEID	OPPERVLAKTE (M²)
BEDRIJF			
Berghemseweg	15	sb-b2: internetwinkel in tafeltennis benodigdheden met kleinschalige sportaccommodatie	334
Mikkeldonkweg	12	sb-b2: installatiebedrijf inclusief bestaand gasdepot	1881
Oude Molenweg	7	sb-b2: autodiagnosecentrum	330
RECREATIE - DAGRECREATIE			
Spitsbergerweg	23	Indoor-en outdoor sport- en spelactiviteiten Vergader-, workshop- en cursusruimte	955

Bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan-huis-gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontworp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
	Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:	- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Uitsluitingen.

Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk

- buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen
- opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen
- reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen
- detailhandel

Bijlage 7 Inrichtingsplan 1 Bendelaar 1 Deursen-Dennenburg

PLANTLIJST

Projectnummer 42310 On-06 d.d. 22-09-2016 Blad 1/1

Hoefnagel-van Erp vof
Bendelaar 1
5371 LK RAVENSTEIN

Plantsoort

BOMEN

- 4 Alnus glutinosa
- 1 Juglans regia
- 7 Salix alba 'Liempe'

HAGEN

- 428 Acer campestre

Kalfheuvel 3
5371 PH Ravenstein (Oss)
telefoon (0486) 41 14 88

e-mail info@poelmans.nl
internet www.poelmans.nl

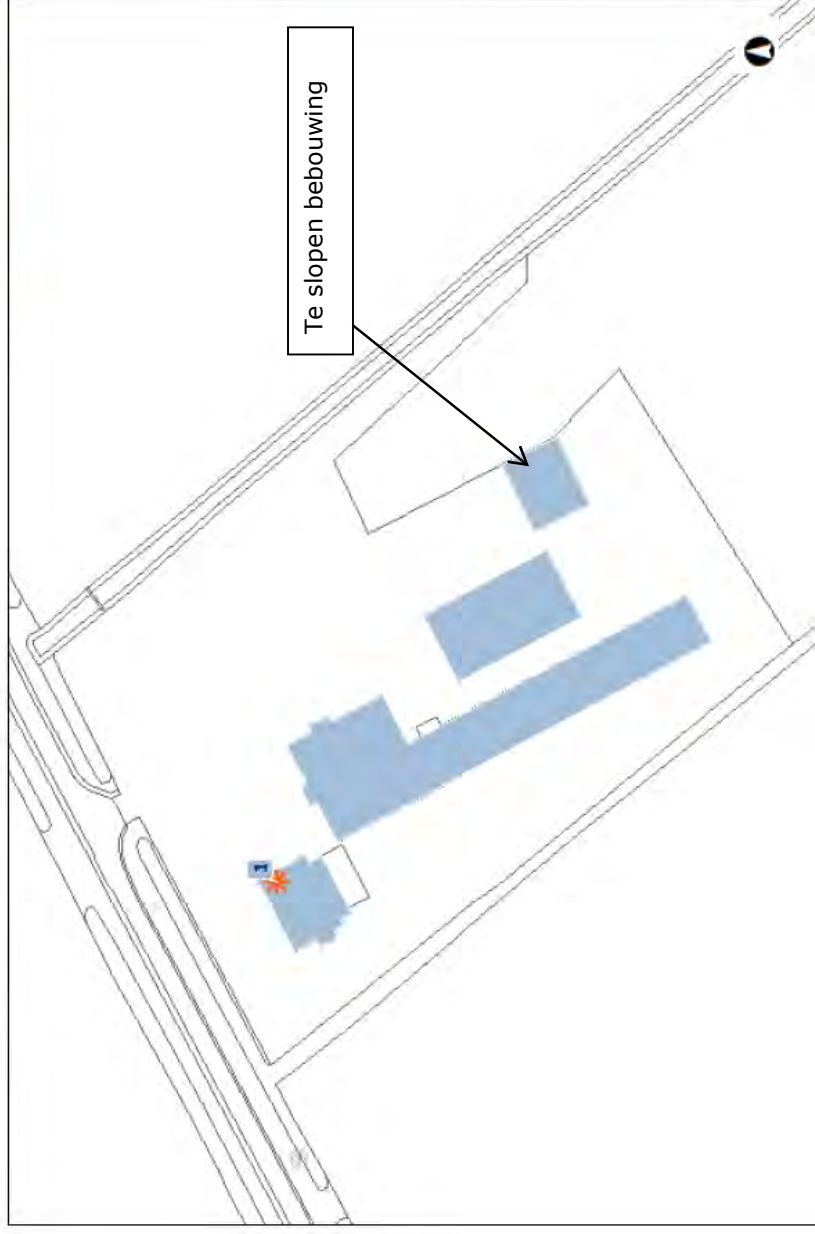
**Poelmans
vanlersel**

hoveniers, tuin- en landschapsarchitecten

Bijlage 8 Te slopen bebouwing Bendelaar 1 Deursen-Dennenburg

Bendelaar 1 Deursen-Dennenburg

te slopen bebouwing



Legenda

BAG-object	
LEEG	
Niet wonen-Onderzoek/ Geconstateerd	
Bijeenkomstfunctie	
Gezondheidszorgfunctie	
Industriefunctie	
Kantoorfunctie	
Logiesfunctie	
Onderwijsfunctie	
Overige gebruiksfunctie	
Sportfunctie	
Winkelfunctie	
Wonen-Onderzoek/ Geconstateerd	
Woonfunctie	
NHR-gegevens	
BAG-Ligplaats	
BAG-Standplaats	

Copyright © 2013 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Geoweb versie 3.0

Alle rechten voorbehouden

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2013

Auteur:

Datum: 02-06-2017

Schaal: 1: 1000

Bijlage 9 Inrichtingsplan 2 Berghemseweg 15 Herpen

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de gemeente Oss, ten westen van de kern Herpen. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

HISTORIE & CONTEXT

In 1899 werd het plangebied al als bouwland gekarteerd. Het werd aan de oostkant en de zuidkant begrensd door een strook met opgaande beplanting. De ten zuiden van het plangebied gelegen dekzandrug werd in 1899 als heide gekarteerd. Aan de noordkant van de heide bevonden zich stroken met bos. In de ten noorden van het plangebied gelegen open kom werden grotere percelen grasland gekarteerd. Tussen de kom en het oude bouwland rond het plangebied werden smalle akkers en weiljes gesitueerd. De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de rand van de dekzandrug naar de kom'. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1899 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1899

dekzandrug komgronden



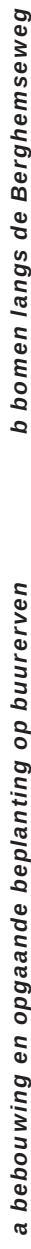
het plangebied is gesitueerd op de overgang van de dekzandrug naar de kom

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- de bebouwing en opgaande beplanting van de ten noordwesten, noorden, westen en oosten gelegen buurerven,
- de bomenrij langs de Berghemseweg,
- de ten zuiden gelegen bosrand,
- de opgaande beplanting op de ten oosten van de Schaijkseweg gelegen erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**c bosrand**

d beplanting op de ten oosten van de Schaijkseweg gelegen erven

NOTA LANDSCHAPSBELEID

De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid in de zone 'Dekzandrand'. Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken. Zie de uitsneden van het plan hieronder en rechts.



Uitsnedes nota landschapsbeleid

Nota: Landischhofstraße 6

8.4 dekzāndrand

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk.

Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen. Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatige slijgenverkaveling loodrecht op de dekzandrug – met zeer smalle percelen – te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.

~~Ook kunnen meer robuuste groene 'vingers' in de vorm van bosjes haaks op het bos van Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Deze smalle bosjes in het kweigebied kunnen bestaan uit bomen die houden van natte omstandigheden: bij-~~



voorbeeld elzen-essen hakhoutbosjes. Daar waar de grond minder vochtig is, kunnen eikenbosjes aangeplant worden.

Dit afwisselend landschap zal een scala aan zoogdieren (waaronder de das), vogels en insecten aantrekken. De kalkrijke kwel op de dekzandrand draagt bij aan de ecologische potenties van het gebied. Er wordt dan ook gestreefd naar behoud en ontwikkeling van waardevolle (kwel-)vegetaties in sloten en aan slootkanten.

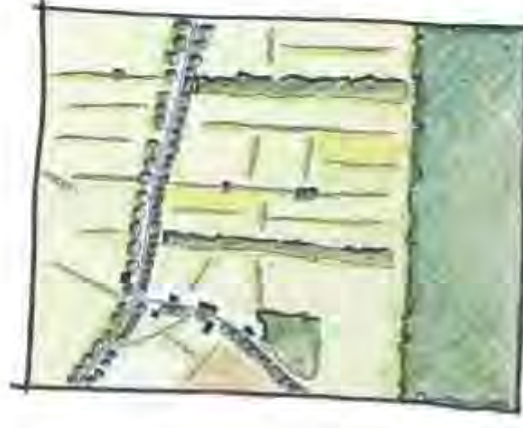
Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibieënpoelen.

Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kielgebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Hertogswatering is gebeurd. Deze zone kan verder ontwikkeld worden door deze breder te maken. De gemeente Oss kan deze ontwikkeling in gang zetten, omdat zij gronden in eiendom heeft aansluitend op deze zone.

Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenverkeveling met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casus.

Dit gebied is uitermate geschikt voor de situering van nieuwe landgoederen. Zie 9.2 nieuwe landgoederen. Rond landgoederen zouden kavelandbeplanting en smalle bosties kunnen worden aangelegd.

Als hier een afwisselend, kleinschalig landschap ontstaat, dan kan dit gebied zeer aantrekkelijk worden voor de recreant. De dekzandrand is een aantrekkelijk uitloopegebied voor de bewoners van de kernen.



3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen van de Berghemseweg zelf en de Schaijkseweg.

beleving

- 1) Komend over de Berghemseweg uit het Westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten westen gelegen buurterf.
 - 2) Komend over de Berghemseweg uit het oosten toont zich het plangebied na de passage van het ten oosten gelegen buurterf enige tijd aan het verkeer; de aanwezige beplanting schemt het zicht op de aanwezige bedrijfsgebouwen af, de woning toont zich in samenspraak met de recenter heringerichte siertuin.
 - 3) Vanaf de ten zuiden gelegen Schaijkseweg is komend uit het zuiden een doorkijk op het plangebied mogelijk; het aanwezige opgaande groen in het plangebied vormt daarbij een passend kader.
- Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Berghemseweg, komend uit het westen



2) vanaf de Berghemseweg, komend uit het oosten



3) vanaf de Schaijkseweg, komend uit het zuiden

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 875 en 876 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Ravestein. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen;

- een uit de jaren zeventig daterende woning,
- een ten zuiden hiervan gelegen tuinhuisje,
- een ten zuidwesten van de woning gelegen bedrijfsgebouw.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



woning en tuinhuis



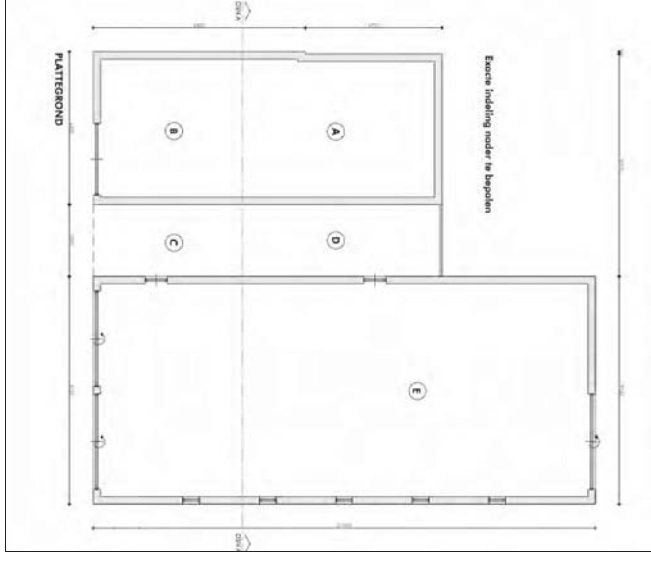
bedrijfsgebouw

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de omvorming van het aanwezige bedrijfsgebouw. Het grootste segment zal worden benut als sportzaal. In het kleinere segment zullen de utiliteitsruimtes worden ondergebracht: kantoor, kleedruimtes, toiletten etc. Zie het door Princen opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

Aanwezige verharding

De sportzaal zal worden ontsloten via de aanwezige inrit en oprit. De aanwezige verharde ruimte ten noorden van het gebouw zal normaliter worden benut als voorrij- en parkeerterruimte. Tijdens bijzondere omstandigheden (bv een open dag) kan de huisweide als overloopruimte worden benut.



overzicht van Princen



omvorming tot sportzaal met bijbehorende utiliteitsruimtes

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De ligging van het plangebied is te kenschetsen als 'op de rand van de dekzandrug naar de kom'.
- De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid in de zone 'Dekzandrand'. Betreffende deze zone wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken.
- Het plangebied kan worden waargenomen van de Berghemseweg zelf en de Schalkseweg.
- De beplanting verkeert in goede conditie. De Ligusterhaag, de Berken en de singel sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context, verankeren het plangebied op een passende wijze in het landschap.

Grondslagen

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken door:

- a) de betekenis van de aanwezige singel aan de oostkant van de huisweide te versterken door deze in zuidelijke richting door te trekken,
- b) enkele bomen aan te planten op de huisweide.

Zie de verbeelding aan de rechterzijde.



enkele bomen singel

AANVULLING LOSSE HAAG 011116

Op verzoek van de gemeente Oss is een losse haag toegevoegd aan de oostkant van het plangebied, ter hoogte van het bijgebouw. De haag bestaat bessen- en bloesemdragende inheemse struikvormers en wordt extensief beheerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder en de navolgende plantlijst.



H1 losse haag ter hoogte van het bijgebouw



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

B1 solitaire bomen; Notenbomen en een Tam me Kastanje.

S1 een singel bestaande uit struik- en boomvormers.

H1 een losse haag bestaande uit bloesem en vruchtendragende inheemse struiken.

Zie de plantlijst op de volgende pagina.

H1 losse haag



B1 Noten en Kastanjes

S1 singel

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

richtlijnen aanleg

De singel is ongeveer 70 meter lang en 5 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De solitaire bomen B1 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.
Betreffende de losse haag zijn 2 stuks bosplantsoen in de maat 80-100cm per strekkende meter aan te planten.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de singel 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet. De losse haag mag 1x per 3 jaar worden afgezet (of in vorm worden gesnoeid) om de bloei- en besdracht te bevorderen.

Code		B1	S1	H1
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	150x150	2 p/m
Omvang van het element		4 st	350 m2	10 m
Acer campestre	veldsdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		25	4
Betula pendula	ruwe berk		10	
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje	1		
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		10	4
Corylus avellana	hazelaar		25	
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			4
Fagus sylvatica	gewone beuk			
Fraxinus excelsior	es		10	
Juglans regia	okkernoot	3		
Ligustrum vulgare	liguster		25	4
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik		10	
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelanter roos			
Sambucus nigra	gewone vier			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos		25	4
Totaal		4	140	20

Bijlage 10 Inrichtingsplan 3 Berghemseweg 18 Herpen

Schaal: 1:1000

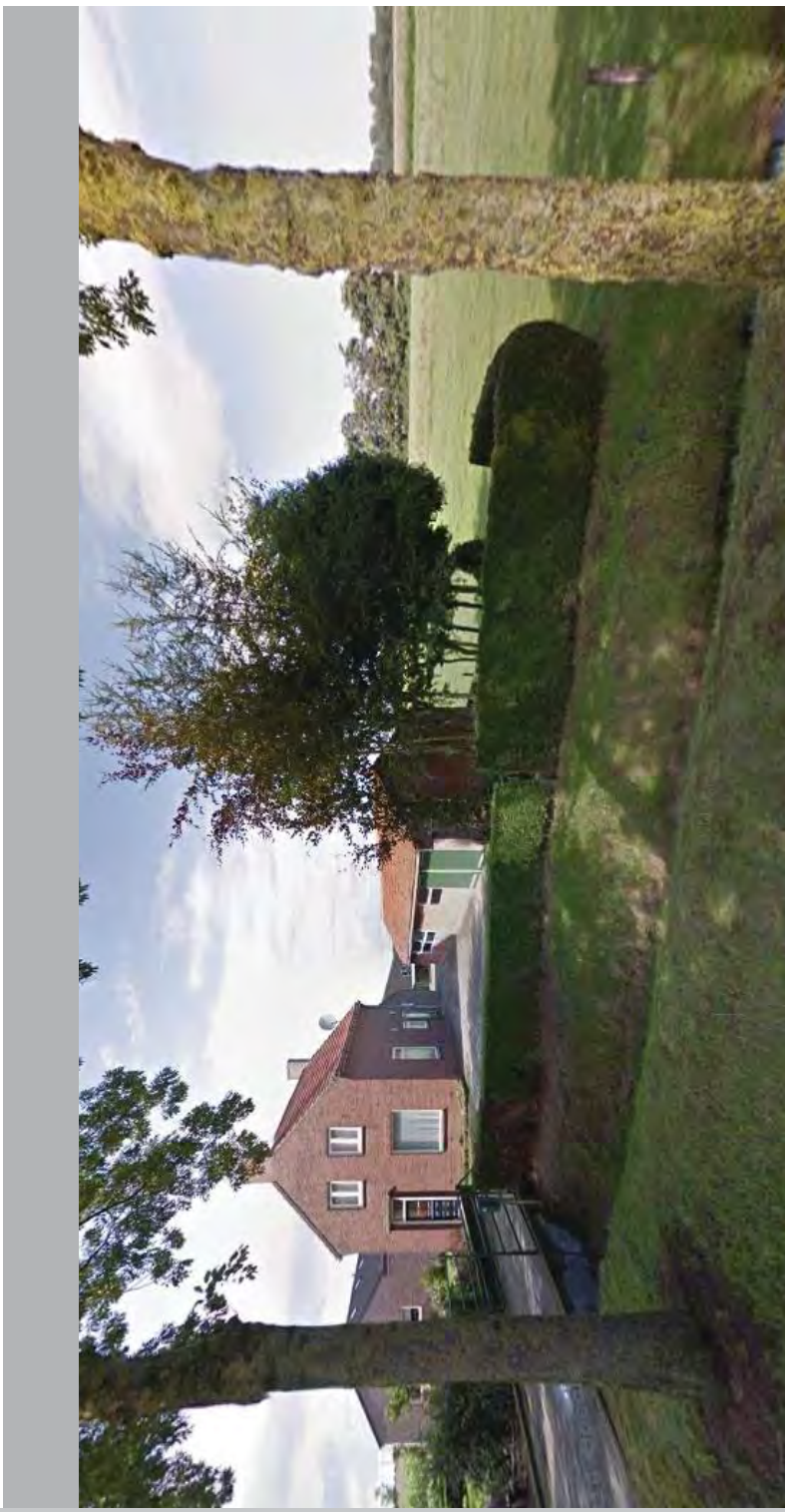


Onderliggende afstand tussen de struiken 141,5m
Planten in driehoeksverband, groepjes van 547st
Minimaal 5 rijen beplanten

E-mail : Info@petersbouw.nl



Bijlage 11 Inrichtingsplan 4 Bergstraat 2 Geffen



Colofon

Opdrachtgever:
Van Gessel Advisering
Koorstraat 5
5341 BP OSS

Opdrachtnemer:
h8 ontwerp bureau
tnv H. van Acht
Boskantseweg 74
5492VB
St-Oedenrode
T 0652008951
info@h8ontwerp.nl

Tuini | openbare ruimte | landschap
h8 ontwerp bureau

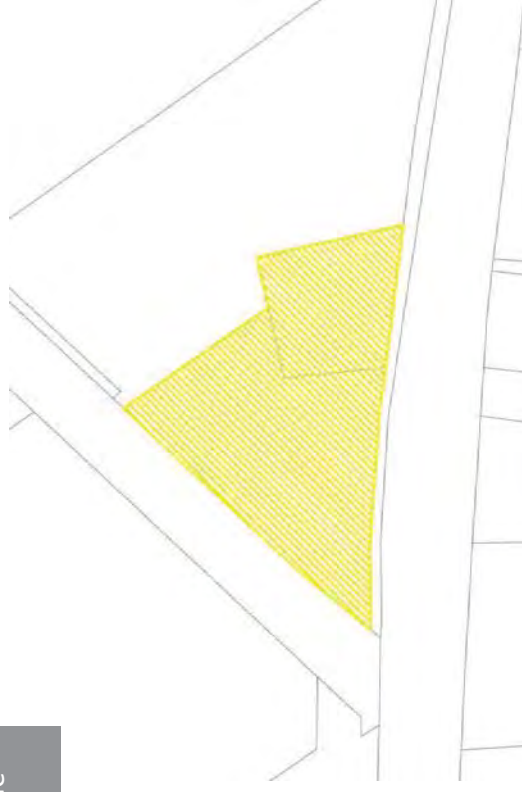
14-november-2016

Inhoudsopgave

Plangebied	3
Bestaande en beoogde situatie/bestemming	4
Landschappelijke inpassing	5/6/7
Kostenraming	8



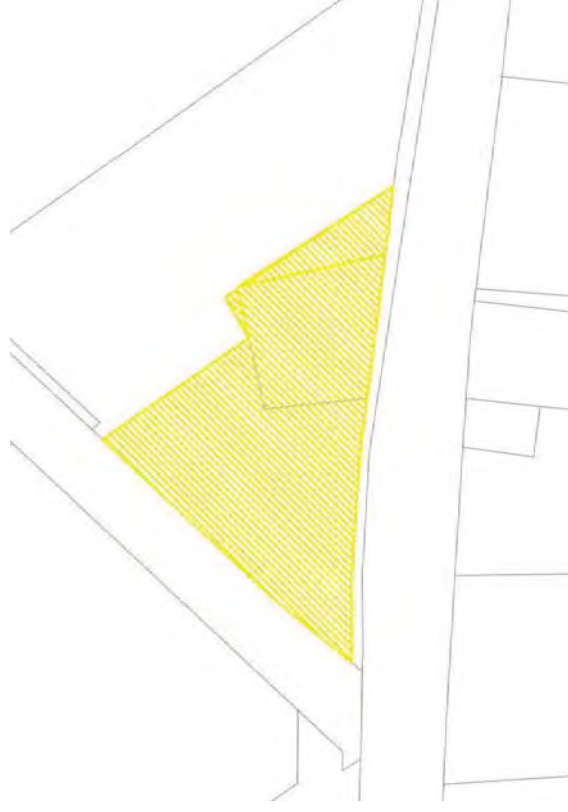
Locatie aangegeven op luchtfoto (googlemaps / bingmaps)



Deze afbeelding geeft de huidige situatie met woonbestemming weer.

De wens van de initiatiefnemers is om aan de oostzijde van woning nr 2 het bouwvlak te vergroten en hier een nieuwe woning te realiseren. Een bestaande opstal wordt hiervoor gesloopt.

Binnen de huidige bestemming is dit niet mogelijk vandaar de wens de woonbestemming te verruimen richting oostzijde.



Deze afbeelding geeft de beoogde situatie met woonbestemming weer.

Aan de Oostzijde wordt op eigen terrein het bouwvlak vergroot tbv een woning. De nieuwe woning kan op dit bestemmingsvlak op voldoende afstand van de andere woning gebouwd worden. Het bouwvlak wordt op deze manier 170m² groter.

Om een goede overgang naar het landschap te maken is een landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het bestemmingsvlak gewenst.



Bovenstaande afbeelding geeft de landschappelijke structuren in de omgeving weer. De beplanting bestaat voornamelijk uit singelbeplanting als afbakening van de verschillende (agrarische) percelen. Op dit moment is naast het perceel van Bergstraat 2 geen singelbeplanting aanwezig. Het ligt voor de hand om deze lijnvormige structuur ook toe passen naast het nieuwe bestemmingsvlak. Op de afbeelding hieronder is het bestemmingsvlak ingetekend met daarnaast twee lijnvormige singel-beplantingsstroken. Dit sluit goed aan in de omgeving.



Deze vogelvluchtfoto
(bingmaps) geeft een beeld
van de huidige situatie



Ten behoeve van de
landschappelijke inpassing is
in overleg met de gemeente
dit plan ontstaan. Er wordt
aan de oostzijde een
robuuste strook van 5 meter
breed ingericht als
bosplantsoen singel. Ten
noorden daarvan komt een
dubbele rij bomen. Het
voorstel is om dit in te
richten met fruitbomen.
Ten westen van de schuur
wordt een robuuste
bosplantsoen singel
aangeplant. Hierdoor
ontstaat een zachte
overgang van agrarisch
gebied naar bebouwing.



De soort beplanting in bosplantsoen-singels bestaan uit inheemse soorten die ook voorkomen in de nabije omgeving.

Boomvormers:

- Quercus robur (Eik)
- Betula pendula (ruwe berk)
- Acer campestre (esdoorn)

Struikvormers (of beheerd als struikvormers) :

- Prunus spinosa (Sleedoorn)
- Ilex aquifolium (hulst)
- Sorbus aucuparia (Lijsterbes)

De fruitbomen bestaat uit een mix van diverse soorten inheemse appels en peren (hoogstam).

De meeste soorten zullen beheerd worden als hakhoutwal waarbij om de 5 a 6 jaar een deel wordt teruggezet zodat het een dichte singel wordt. Alleen de Eik wordt beheerd als boomvormer.

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Bergstraat 2 te Geffen

datum: 14-nov-16

oppervlakte plangebied : 300m2

prijspeil: Stika 2016

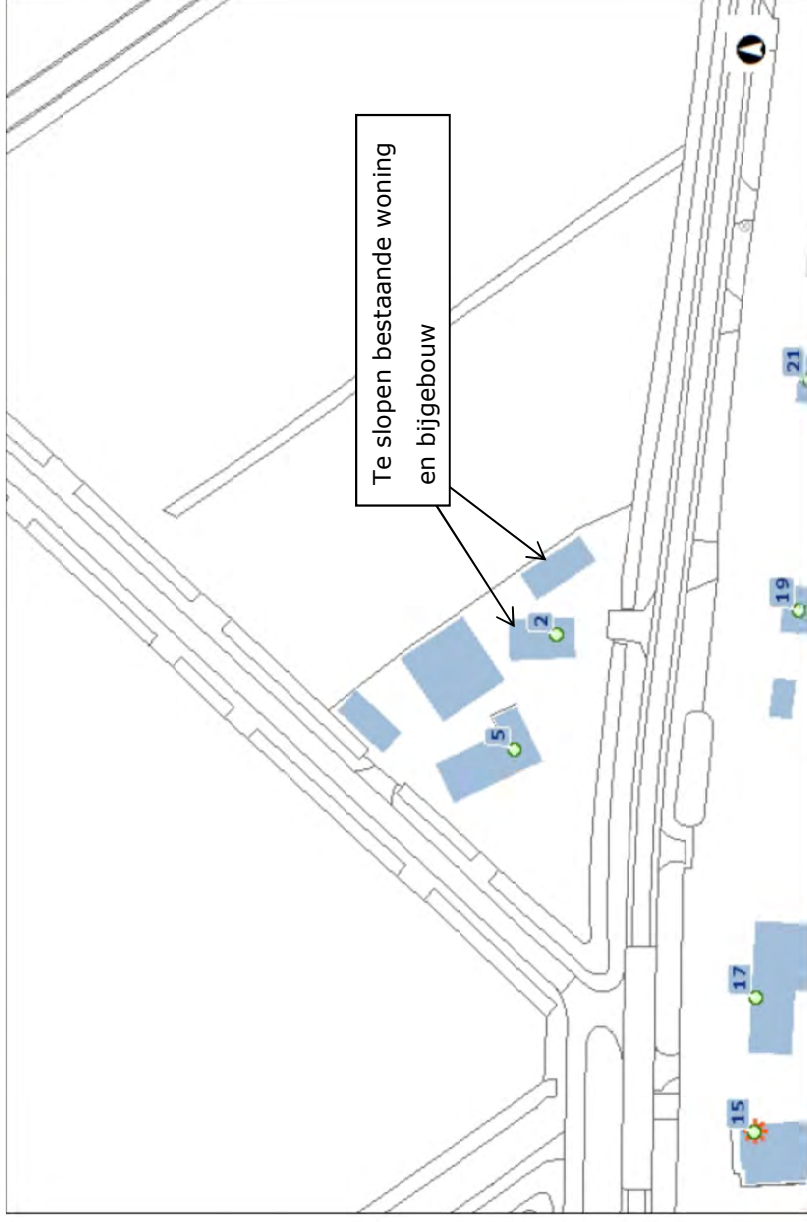
omschrijving werkzaamheden	Eh	€/Eh	Subtotaal €	Totaal €
1 voorbereidende werkzaamheden				
<i>1.1 Algemene werkzaamheden</i>				
1.1.1 Opschonen terrein	300m2	0,25	75,00	
1.1.2. uitzetten terrein	300m2	0,1	30,00	
1.2 ontwerpwerkzaamheden				
1.2.1 ontwerp en beplantingsplan	1 post	€ 500	500,00	615,00
2 Rasters				
<i>2.1 Veerasters</i>				
2.1.1 Plaatsen veeraster (palen op 4 meter en 2 puntdraden)	72 meter	4,56	328,32	328,32
3 Beplanting				
<i>3.1 Bomen/heesters</i>				
3.1.1 Leveren en aanbrengen bomen, Betula pendula, Acer campestre, Quercus robur	15 st	60,62	909,30	
3.1.2 Leveren en aanbrengen bomen, fruitbomen hoogstam	12 st	60,62	727,44	
3.1.3 Leveren en aanbrengen beplanting (aanplant 1 st/m1 driehoeksverband) 60/80	284 st	1,58	448,72	2085,46
4 Beheer				
<i>4.1 Beheer</i>				
4.1.1 Beheer houtsingel	3 are	11,59/are	34,77	
4.1.2 Beheer Landschapsbomen <20 cm	15 st	3,34	50,10	
4.1.3 Beheer hoogstam fruitboom <20 cm	12 st	5,34	64,08	
Subtotaal voor 1 jaar beheer			148,95	1489,50
totaal voor 10 jaar beheer				
TOTAAL €				4518,28



Bijlage 12 Te slopen bebouwing Bergstraat 2 Geffen

Bergstraat 2 Geffen

te slopen bebouwing



Legenda

BAG-object

- LEEG
- ▲ Niet wonen-Onderzoek/Geonstateerd
- Bijeenkomstfunctie
- Gezondheidszorgfunctie
- Industriefunctie
- Kantoorfunctie
- Logiesfunctie
- Onderwijsfunctie
- Overige gebruiksfunctie
- Sportfunctie
- Winkel functie
- Wonen Onderzoek/Geonstateerd
- Woonfunctie

NHR gegevens

- ★ NHR gegevens
- BAG-Ligplaats
- BAG-Standplaats

Copyright © 2013 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Geoveb versie 5.0

Alle rechten voorbehouden

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2013

Auteur:

Datum: 24-05-2017

Schaal: 1: 1000

Bijlage 13 Inrichtingsplan 5 Elleboogstraat 1 Deursen-Dennenburg

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen-Dennenburg





Ligging plangebied op topografische kaart

Aanleiding

De ondernemer/initiatiefnemer is voornemens het bestaande varkensbedrijf aan de Elleboogstraat te saneren en de stallen te slopen. Daarnaast wil hij de bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning. Op de plek van de bestaande stal, aan de weg, heeft hij het voornemen een Ruimte voor Ruimte-woning op te richten met een massa van 750m³. Hiertoe is een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het initiatief gewenst.





Ligging plangebied op historische kaart 1900



Deelgebied 'bebauwingsconcentratie Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg' uit Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 + zichten vanuit de omgeving.

Ligging in het landschap en landschappelijke karakteristiek

Het initiatief is oostelijk gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg'. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit verspreide bebouwing ten zuiden van de kern Deursen-Dennenburg. Zij is ontstaan op een oude rivierduin, de planlocatie ligt net naast deze duin, op de oeverwal. De bodem bestaat uit kalkloze poldervaaggronden; zware kavel, lichte klei. De bodem is relatief nat en kent een grondwatertrap V.

De planlocatie ligt in een kleinschalig, halfopen landschap. Aan de noordzijde ligt het oude klooster Soeterbeek, omgeven door een stevige aanplant. Het oude wegenpatroon is nog herkenbaar in het landschap. De planlocatie zelf ligt aan de uiteinde van een doodlopend straatje, fraai begeleid door essen. Ten westen van de planlocatie ligt op enige afstand een fraaie boerderij.

Aan de zuidzijde van het perceel is het landschap vrij open en worden de weilanden begrensd door de spoorlijn. Vanuit de Rector Nuijensweg en het spoorstraat is het perceel op afstand waarneembaar.



Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

In de huidige situatie staat er op het perceel een woonhuis met enkele stallen/ schuren en een dierenweide. Aan de west, zuid en oostzijde wordt het perceel begrensd door een sloot. Aan de overzijde van de weg grenst het terrein van het vroegere nonnenklooster omzoomd door een dichte houtwal.

De noordzijde van de kavel heeft een erg open uitstraling, naast de woning ligt een grasveld, met daarin de toerit tot de stallen/loods. Er is geen beplanting op de erfgrs aanwezig. Op de kop van de Elleboogstraat schermen 4 enorm oude knotwilgen de woning af van de R. Nuijensweg.

De overige zijden zijn aardig ingepast. Aan de oostzijde met een rij van knotwilgen, aan de zuidzijde met een aantal grote exemplaren van knotwilgen en aan de westzijde met een struweelrand van onder meer vlier. Dit struweel heeft zijn beste tijd gehad en is aan vervanging toe.



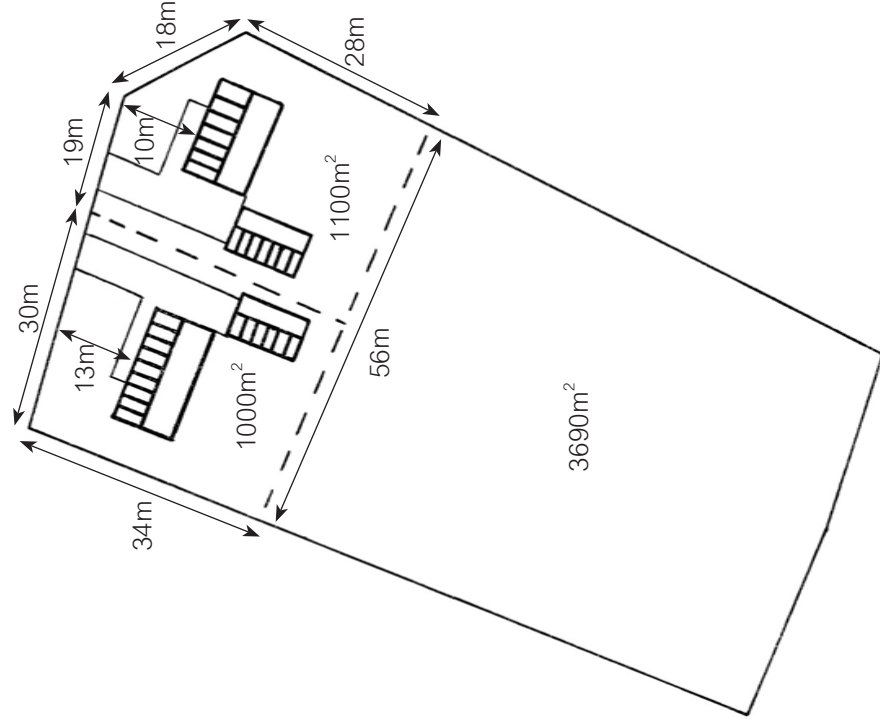
1. Westzijde van het plangebied



2. Twee bomen met rechts het begin van de rij knotwilgen



3. Knotwilgen aan zuidzijde van het perceel



Toelichting inrichtingsplan

Aan de noordzijde van de kavel zal aan de straat een nieuwe woning worden gebouwd. De kavels variëren van 1000 tot 1100 m². De nieuwe woning zal op enkele meters zuidelijker worden verplaatst voor een lossere spreiding van de woning aan de weg. Dit is onderschreven in de reactie op het plan door de gemeente: *'op historische kaarten is te zien dat ten westen van de huidige woning een woning vlak aan de weg heeft gestaan. Echter de weg liep toen niet dood, maar ging richting het oosten van het klooster. Omdat deze verbinding niet meer bestaat is het ruimtelijk sterker de nieuwe woning terug te plaatsen om de huidige woning zichtbaar te houden vanaf het begin van de Elleboogstraat.'*

De zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter.

Op het achtererf blijft nog een perceel over van ca. 3690m². Het is nog onduidelijk hoe dit in gebruik zal worden genomen, de volgende opties zijn mogelijk:

- de grond wordt meeverkocht aan de toekomstige eigenaren van de woningen. De grond kan worden gebruikt voor een moestuin, dierenweide, fruitboomgaard o.i.d. Het is nog onduidelijk wie de toekomstige bewoners zijn en wat hun wensen zullen zijn.
- of de grond wordt verkocht aan een agrarier in de buurt die deze kan gaan beweid.

Omdat beide opties mogelijk zijn en een andere functionaliteit kennen, zijn er twee varianten op het inrichtingsplan gemaakt.



Inrichtingsplan versie 1, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Toelichting erf-inrichtingsplan variant 1.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoort veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.
- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).
- Toevoegen van enkele solitaires in voortuin.
- Aan de achterzijde wordt van de tuinen, de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Aan de achterzijde zijn er openingen in het struweel waardoor het achterliggende landschap vanuit de woningen zichtbaar blijft. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond in gebruik worden genomen als landbouwgrond. Dit betekent een functionele inrichting van het perceel.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relictten in het landschap. Er wordt geen beplanting toegevoegd en het bestaande struweel aan de westzijde zal worden verwijderd.
- Weghalen struweel aan westzijde en 2 wilgen i.v.m. landbouwkundig gebruik.



Toelichting erfinrichtingsplan variant 2.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoort veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.
- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).
- Toevoegen van enkele solitaires in voor- en achtertuin.
- Aan de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond bij een of beide woonkavels worden getrokken en betekenis hebben voor de toekomstige bewoners met een dierenweide, fruitboomgaard, moestuin o.i.d.

Door een gehele omzoming van het perceel blijft deze als een geheel zichtbaar in het landschap.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relictten in het landschap.
- Bestaande slotenpatroon blijft geheel gehandhaafd.
- Struweel wordt aan de westzijde vervangen en doorgetrokken tot de grote knotwilgen aan het eind van het perceel.

Inrichtingsplan versie 2, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Soorten, aantallen, plantafstanden en beheersmaatregelen beplanting

Bomen woonkavels

Sortiment	Aantal		Plantmaat
Zomereik	Quercus robur	7 stuks	12-14 cm

* Alternatieven zijn: Zwarte els, Gewone Es, Kastanje, Notenboom of Linde.

Beheer:

- Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig:
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
 - per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
 - snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.

Beukenhaag

Sortiment		Aantal	Maat
Beuk (voorzijde 85m)		340 stuks	80/100 cm

Plantafstand

4 stuks per meter in 1 rij.

Beheer

- De haag wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

Bij beuk de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanen kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

Struweel

Sortiment		Aantal	Plantmaat
Hazelaar	Corylus avellana	20%	60-80 cm
Liguster	Ligustrum vulgare	20%	60-80 cm
Kornoelje	Cornus sanguinea	20%	60-80 cm
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	20%	60-80 cm
Sleedoorn	Prunus spinosa	20%	60-80 cm

Het struweel bestaat uit 3 rijen beplanting aangeplant in driehoeksverband met een plant-afstand van 1,25 meter. De struweelheg zal uitgroeien tot min. 5 meter breedte.

Variant 1: Bij een totale lengte van 77 meter en dubbele plantrij zijn 93 stuks nodig.

Variant 2: Bij een totale lengte van 100 meter en dubbele plantrij zijn 120 stuks nodig.

Beheer

Het struweel één keer in de 10 à 12 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd. Indien nodig begeleidingssnoei één keer in de 2 à 3 jaar toepassen.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor de nieuw te bouwen woning.

Maximaal volume

- 750m³

Situering en oriëntatie

- De woningbouwvolumes staan in een losse stedenbouwkundige structuur doordat de rooilijn van de nieuw te bouwen woning enkele meters verder van de weg komt te liggen.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik (geen uitgesproken architectuur);
- Agrarische en landelijke bouwvolumes uit omgeving als referentie voor de eigentijdse architectuur gebruiken;
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en de taillering vormen een samenhangend geheel;
- Het woningbouwvolume heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een kap en zijn afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgesteld op het hoofdvolume;
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden;
- Dak - gevelverhouding van ongeveer 2:1 toepassen.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin);
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgesteld op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet, glanzende of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



De bestaande woning biedt geen aanleiding om op aan te sluiten in architectuur.



Boerderij direct westelijk van de planlocatie biedt fraaie aanknopingspunten om in architectuurstijl op aan het sluiten.

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen- Dennenburg

Opdrachtgever: Pittiger in Planologie namens dhr. Toonen

Datum: 7 november 2016

Projectnummer: 1602

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVEN DERUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —

Bijlage 14 Inrichtingsplan 6 Hoefstraat 15 Herpen



Colofon

Opdrachtgever:
Fam van der Heijden
Hoefstraat 13/15
5373 KJ
Herpen

Opdrachtnemer:
h8 ontwerp bureau
tnv H. van Acht
Boskantseweg 74
5492VB
St-Oedenrode
T 0652008951
info@h8ontwerp.nl

Tuin | openbare ruimte | landschap
h8 ontwerp bureau

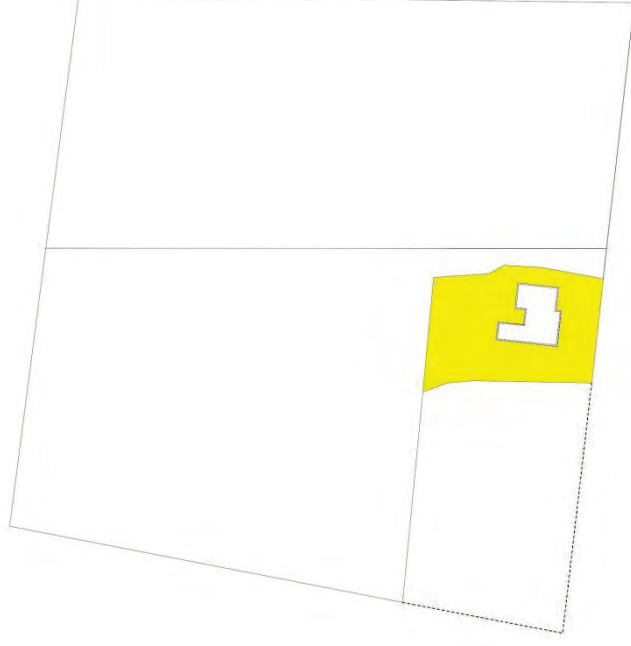
14-december- 2015

Inhoudsopgave

Plangebied	3
Bestaande en beoogde situatie/bestemming	4
Landschappelijke inpassing	5/6



Locatie aangegeven op luchtfoto (googlemaps / bingmaps)

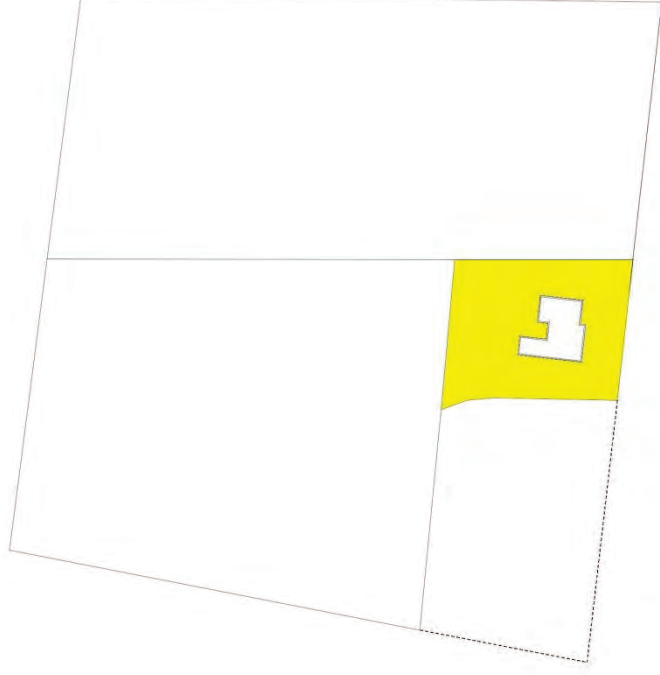


Deze afbeelding geeft de huidige situatie met woonbestemming weer.

De wens van Fam van der Heijden is om aan de oostzijde van woning nr 15 (afgebeelde woning) een inrit te realiseren.

Binnen de huidige bestemming is dit niet mogelijk vandaar de wens de woonbestemming te verruimen richting oostzijde.

De gewenste maat is de kavelgrens. Hierdoor is op het smalste deel ongeveer 3 meter extra woonbestemming gewenst.



Deze afbeelding geeft de beoogde situatie met woonbestemming weer.

De perceelsgrens uit de kadastrale gegevens wordt nu voorgesteld als toekomstige bestemmingsvlak grens.

Dit bestemmingsvlak geeft de fam van der Heijden de mogelijkheid om op een goede manier een nieuwe inrit te realiseren.



Bovenstaande afbeelding geeft de landschappelijke structuren in de omgeving weer. Ten zuiden is een massief blok (bos) aanwezig. Ten oosten van het perceel maakt de erfbeplanting de structuur van het landschap. Veel kavels zijn omzoomd met bosplantsoen singels. Verder kenmerkt het landschap zich door open velden tbv agrarisch gebruik. Een logische landschappelijke invulling van perceel Hoefstraat 15 is om ook hier de bosplantsoen singel toe te passen. De Noordzijde van het perceel dient open te blijven om zodoende het open landschap nog te kunnen beleven.



Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt aan de oostzijde een robuuste strook van 5 meter breed ingericht als bosplantsoen singel.

De soort beplanting bestaat uit inheemse soorten die ook worden geadviseerd door Brabants Landschap.

Bij de voorgestelde soorten worden ook bloeiende inheemse planten voorgesteld zodat er een goede overgang ontstaat tussen landschap enerzijds en de tuin anderzijds.

Voorgestelde soorten;

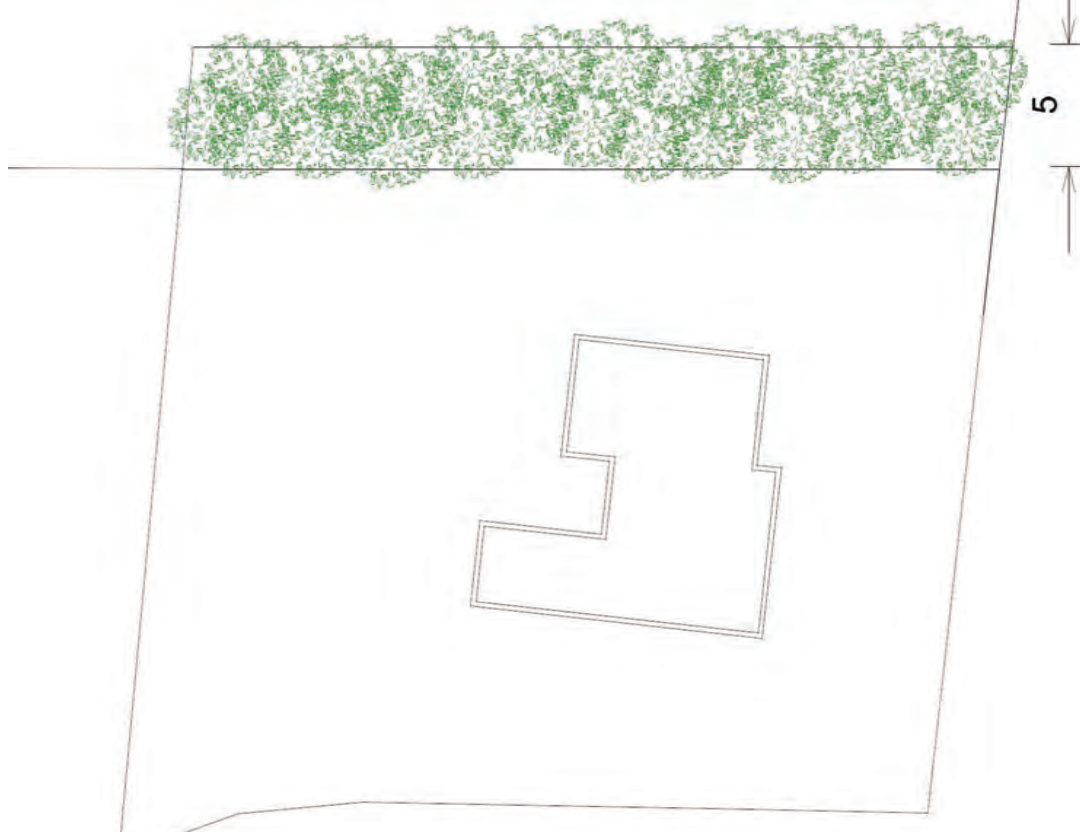
Boomvormers:

- Quercus robur (Eik)
- Malus sylvestris (wilde appel)
- Betula pendula (ruwe berk)
- Tilia vulgaris (hollandse linde)
- Alnus glutinosa (es)

Struikvormers:

- Cornus mas (gele kornoelje)
- Amelanchier lamarckii (krenteboompje)
- Crataegus monogyna (meidoorn)
- Rosa canina (hondsroos)
- Ribus nigrum (zwarte bes)
- Corylus avellana (hazelaar)

De meeste soorten zullen beheerd worden als hakhoutwal waarbij om de 5 a 6 jaar een deel wordt teruggezet zodat het een dichte singel wordt.





Bijlage 15 Inrichtingsplan 7 Hoolbeemdweg 51 Oss

LEGENDA



BESTAANDE BOHEM



AANTE PLANTEN BOHEM:

3 ST KNOTWILG

1 ST BEUK

1 ST ZWARTE ELS

3 ST ES

3 ST LINDE

13 ST KNOTES



BESTAANDE GEMEENSDE
BEPLANTING



BLOEMRIJK GRASLAND



AANPLANTEN HANG:
BEUK 40 ST
VELDESDOORN 400 ST
(4 ST./M.)

GREPPEL:
1M BREED
30 CM DIEP

3 ST LINDE

3 ST KNOTWILG

TALUD GRONDWAL
LOOPT DOOR IN
GREPPEL

DOORSNEDE:

13 ST KNOTES
H.O.M. 8 M

AANPLANTEN:
VELDESDOORHANG

AANPLANTEN:
BEUKENHANG

GEBOUW TEN
BEZIEKEN KUIL

SLEURSILLO

AANPLANT / KNOTES
OP 1 8M ARSTAND

GREPPEL 1 M BREED

0 10 20 30 M

Opdrachtgever: **LOEFFEN**
HOOIBEEMDWEG 51
5345 DX OSS

Tekeningnr. 1398.3

Datum: NOV '16

Rietveldweg 10
5427 LR Boekel
M 06 559 557 15
E borgo.veengmail.com



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur

Schaal: 1:1000

Getekend:

Janka Borgo

KRUISKAMPWEG

HOOIBEEMDWEG



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel

M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01

B NL 35 INGB 000 518 42 34

Landschappelijk inpassingsplan Toelichting op beplantingen en onderhoud

Locatie: Hoolbeemdweg 51
5345 DX Oss

Tekeningnummer: 1398.3

Opgesteld door: Janka Borgo
Datum: November 2016

Beplanting

Bomen

Knotwilg (<i>Salix alba</i>)	3 st.
Linde (<i>Tilia Platyphyllos</i>)	3 st.
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	1 st.
Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>)	1 st.
Es (<i>Fraxinus excelsior</i>)	3 st.
Knotes (<i>Fraxinus excelsior</i>)	13 st.

Haag:

Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	40 st.
Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)	400 st.

Onderhoud

De knotbomen eens in de vier jaar knotten, afhankelijk van de groei. In ieder geval knotten voordat de kroon te zwaar is geworden.

De overige bomen opkronen in de jeugdfase. De beukenstam daarbij bedekt laten omdat deze soort geen zon op de bast kan verdragen.

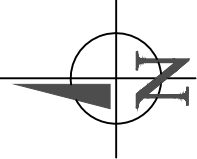
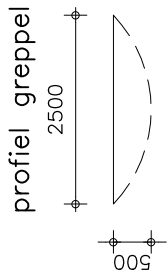
De beukenhaag en de veldesdoornhaag één of twee maal per jaar knippen.

Gemengde beplantingen: het plantsoen afzetten net boven de grond. Dit zal ongeveer elke tien jaar nodig zijn. Snelle groeiers eerder afzetten.

Bijlage 16 Inrichtingsplan 8 Vreestraat 12 Geffen

Overzicht beplanting

- Tolud bloemrijk gras mengsel G1
- Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"
- Salix alba, knot
- Prunus avium
- Juglans regia
- Water



Situatie

Gemeente : Maasdonk
Sedle : D
Nummer : 14
Schaal : 1 : 1000

Alle maten in het werk controleren

www.dlvadvies.nl



RESULTAAT

Opdrachtgever:		DLV Advies		Datum:	
Dhr. van der Doelen - van erp		Postbus 511		14-06-2018	
Vreestraat 12		5400 AM Uden		AvdR	
5386 RW Geffen		Telefoon:		Wijzigingen:	
Telefoon: 073-5321833		E-mail: info.bmi@dlvadvies.nl		A C	
				B D	
Bouwlocatie:		Projectleider:		Klantnummer:	
Vreestraat 12		Telefoon: 06-26544339		290207	
5386 RW Geffen		E-mail: k.oostendorp@dlvadvies.nl		B120341-91	
				Blad:	
				S11	

De heer van der Doelen

Vreestraat 12

5386 RW Geffen

Plantlijst erfbeplanting rondom boerderij

Bomen:

8 stuks *Fraxinus excelsior* "Westhof's Glorie" 16-18 (op tekening aangegeven als Fe)

4 stuks *Malus domestica* hoogstam (op tekening aangegeven als Md)

2 stuks *Juglans regia* 16-18 (op tekening aangegeven als Jr)

1 stuk *Prunus avium* hoogstam (op tekening aangegeven als Pa)

Bosplantsoen

Plantvak 1 oppervlakte ca. 350 m²

Plantvak 2 oppervlakte ca. 290 m²

Plantvak 3 oppervlakte ca. 175 m²

Plantvak 4 oppervlakte ca. 60 m²

Plantafstand 1,25m x 1.25 m mengverhouding 1:1 wildverband

Alnus glutinosa 80-100

Corylus avellana 80-100

Crataegus monogyna 80-100

Ligustrum ovalifolium 80-100

Prunus spinosa 80-100

Viburnum opulus 80-100

Opgesteld januari 2016

De Koornbeemd Cultuurtechnische Werken b.v.

Bijlage 17 Inrichtingsplan 9 Lutterstraat 6 Lithoijen

Landschappelijke inpassing Lutterstraat 6, Lithoijen



Kadastrale Situatie

Kadastrale gemeente Lith

Sectie H nrs 268-269 -271

Schaal 1: 1000

215

216

217

271

Essen h.o.h. 7 mtr (4 mtr. uit de loods)

270

LIT004 002700000

268

269

284

Lutterstraat

Uilenkast

boomgaard
(bestaand)

Ooievaarsnest

Renvooi

 = bestaande bebouwing

 = buitenruimte paarden (paddock; rijbak)

 = stapmolen / longercircel

 = begrenzing agrarisch bouwvlak

Bijlage 18 Inrichtingsplan 10 Mikkeldonkweg 12 Oss

3. Gemeentelijk beleid

3.1. Algemeen

Het saneren van de varkenshouderij is zonder meer mogelijk op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 maar dat geldt niet voor de beoogde uitbreiding van de niet- agrarische bedrijfsbebouwing. Op grond van het bestemmingsplan is voor het installatiebedrijf 1320m² bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning met bijgebouwen) toegestaan. Omdat deze oppervlakte al meer is dan 1000m² kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid met 15% die op grond van artikel 6.2 sub c van de regels voor niet- agrarische bedrijven van toepassing is.

Tot voor kort mocht op grond van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB- beleid) bij sanering van agrarische bedrijfsbebouwing met toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure maximaal 25% worden terug gebouwd voor een niet- agrarische bedrijfsfunctie. De varkensstal heeft een oppervlakte van 561m² wat betekent dat slechts 140m² zou mogen worden teruggebouwd.

Burgemeester en wethouders hebben in hun meer genoemde brief van 30 oktober 2015 echter aangegeven dat het redelijk is dat in deze situatie , waar geen sprake is van een vrijkomende agrarische locatie maar van een al geldende niet- agrarische bedrijfsbestemming alle bestaande bebouwing mag worden herbouwd en worden gebruikt voor niet- agrarische bedrijfsactiviteiten

3.2. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet vergezeld gaan van een landschapsplan dat is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn opgenomen in het landschapsbeleid en de structuurvisie. Op 5 november 2015 heeft er een overleg plaatsgevonden met enkele medewerkers van de gemeente waarbij onder andere de landschappelijke inpassing aan de orde is geweest. Hierbij is aangegeven dat het met name de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van het bestemmingsvlak aandacht verdient. Er is hier in de huidige situatie sprake van een harde overgang tussen de bebouwing en het open gebied. Er is aanbevolen om aan deze zijden en aan een deel van de westzijde wilgen en essen aan te planten op een onderlinge afstand van ongeveer 6 meter, in totaal 28 bomen. Hierdoor ontstaat het op onderstaande figuur aangegeven beeld.



Er moet niet alleen worden voorzien in landschappelijke inpassing, ter uitvoering van de provinciale Verordening ruimte moet er ook een concrete tegenprestatie worden geleverd gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het gebied van bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijk of ontstening en sloop van bebouwing. Dit kan gerealiseerd worden door middel van te herstellen of nieuw te ontwikkelen structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De keuze die uiteindelijk wordt gemaakt wordt vastgelegd en geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Wat betreft de omvang van de tegenprestatie is van belang dat er al sprake is van een geldende bestemming Bedrijf en dat het hier enkel gaat om het vervangen van bestaande agrarische bebouwing met een oppervlakte van 561m² door niet- agrarische bebouwing met dezelfde oppervlakte. In een e-mailbericht van 3 oktober 2016 heeft de gemeente bevestigd dat de investeringsbijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering hieraan gerelateerd wordt wat betekent dat er sprake is van een bijdrage van € 5,-- per m² bebouwing , dit wordt in totaal dus € 2805,--

Het vervangen van de agrarische bebouwing door bedrijfsbebouwing gebeurt in combinatie met het definitief opheffen van een intensieve veehouderij wat in deze omgeving (kernrandgebied) als een flinke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd. Ook is er sprake van kwaliteitsverbetering doordat in slechte staat verkerende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door in het ruimtelijk beeld passende nieuwbouw. Onderstaande foto links geeft een beeld van de varkensschuur terwijl de foto links een beeld geeft van het te slopen niet- agrarisch bedrijfsgebouw.



Het aanplanten van 28 wilgen in een behoorlijk formaat , (stamomvang 16-18 cm) en het onderhoud over tien jaar levert een totale kostenpost op die het bedrag van € 2805,-- overschrijdt zodat in zijn geheel beschouwd ruimschoots wordt voldaan aan de gevraagde tegenprestatie.

De onderliggende berekening ziet er als volgt uit:

- | | |
|---|-----------|
| • aanplant 28 laanbomen (wilgen) a € 60,62: | € 1697,- |
| • beheer: | |
| eerste 5 jaar :diameter stam < 30 cm (€ 2,68 per boom/ per jaar) | € 375,20 |
| 5 t/m 10 jaar: diameter stam 30 – 60 (€7,38 per boom/ per jaar) | € 1033,20 |

Bijlage 19 Inrichtingsplan 11 Oude Baan 10 Geffen

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Oude Baan 10, Geffen



Aanleiding en uitgangspunten van de landschappelijke inpassing

De familie Peters is voornemens een landhuis, waarin twee woningen worden gevestigd, op te richten aan de Oude Baan in Geffen, gemeente Oss. De woning betreft een inhoudsmaat van 1500-2000 m³. Ten behoeve van de bestemmingswijziging van het perceel is een landschappelijke inpassing vereist.

De gemeente wil meewerken met het verzoek een landhuis te bouwen op het perceel, maar vraagt om een plan waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke landschappelijke kenmerken. In de 'Visie tussengebied Geffen-Oss' zijn enkele heldere richtlijnen uiteengezet voor het gebied. Het perceel ligt in 'Deelgebied 6: Afwisselend landschap: Kraaijeven en omstreken'. Het gebied wordt hoog gewaardeerd door het kleinschalig landschap, bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. De volgende richtlijnen zijn voor het plangebied van toepassing:

- Kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap versterken.
- Verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan $1/3 - 1/3 - 1/3$.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de zin van luxe buitens.
- Woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning. (Voor het betreffende landhuis is 1500 - 2000m³ toegestaan, omdat er twee woningen in worden gevestigd.)
- Opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe bosblokken.
- Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling.

In de overeenkomst met de gemeente Oss (o.b.v. eerdere afspraken met gemeente Maasdonk) is verder overeengekomen dat met de ontwikkeling van een woning op de planlocatie tevens 6900m² aan natuur is geborgd en dat de totale woonbestemming niet meer dan 2000m² mag bedragen.

In dit inrichtingsplan gaan we in op de wijze waarop de ontwikkeling aan bo-
venstaande uitgangspunten zal gaan voldoen.



Ligging plangebied op topografische kaart



Deelgebied 6: Afwisselend landschap: Kraaijevén en omstreken

‘Visie tussengebied Geffen-Oss’ (2008), deelgebied 6, van gemeente Maasdonk.



Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in het landelijk gebied tussen Geffen en Oss en sluit aan op het boscomplex de 'Geffense bosjes'. In het oosten grenst zij direct aan de Geffense Plas, dat recreatief in gebruik is. In het zuiden grenst zij aan de bospercelen die rondom de Plan liggen. Aan de westzijde en noordzijde van de kavel bevindt zich het relatief open kampenlandschap met een hoofdzakelijk agrarisch gebruik. Al in 1900 is dit verschil tussen kleinschalige akkers en grotere bospercelen zichtbaar, zie de historische kaart hieronder.

Kenmerkend voor de Oude Baan is de laanbeplanting, bestaande uit hoofdzakelijk eiken en berken. Langs de weg liggen zowel bospercelen als agrarische percelen. Op enkele plaatsen is op enige afstand van de weg een vrijstaande woning aanwezig. Direct ten zuiden van het plangebied zijn twee vrijstaande kavels in ontwikkeling die daarop aansluiten.

De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond (Hn21). Het is er droog met een grondwatertrap VII.



Ligging plangebied op historische kaart 1900



Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

Het totale perceel heeft een gesloten karakter door de volledige omzoming van bos, houtsingels en verspreid staande bomen. De geslotenheid en dichtheid wordt extra benadrukt door de aanwezigheid van verschillende sparren en coniferen. Het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een woonperceel met bestaand woonhuis die aan de noordelijke zijde wordt ontsloten met een inrit. Het woonhuis ligt vanuit de straat verscholen achter coniferen en sparren, die in de tijd zijn uitgegroeid tot flinke exemplaren. De tuin van de woonkavel laat zich typeren als een bostuin. In een glooiend gazon staan groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken. Zij worden afgewisseld met groepen struweel, hoofdzakelijk laurier en rododendron. Meer achterin ligt een tennisbaan met daarnaast een paardenbak.
2. Achter de woonkavel ligt een oud ven, omgegeven door een hekwerk. Het ven heeft nu weinig natuurwaarden.
3. Het bos bestaat van oudsher uit een mix van naald- en loofbomen, waaronder eik, berk en den. Typische soorten voor deze droge gronden. Het bos bestaat enkel uit een boomlaag met eenzelfde leeftijdsamenstelling, er ontbreekt een struik- en kruidlaag. In het bos staat nu een een recreatiewoning, deze zal worden gesaneerd.
4. Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit 2 ponyweiden. Een grote aan de straat en westelijk een kleinere. Zij worden van elkaar gescheiden door een singel van beuken. De weiden worden in het zuiden begrensd door het bos van het naastgelegen perceel. Op de overgang van de weide naar de straat staan verschillende boomgroepen, waaronder beuk maar ook verschillende sparren.



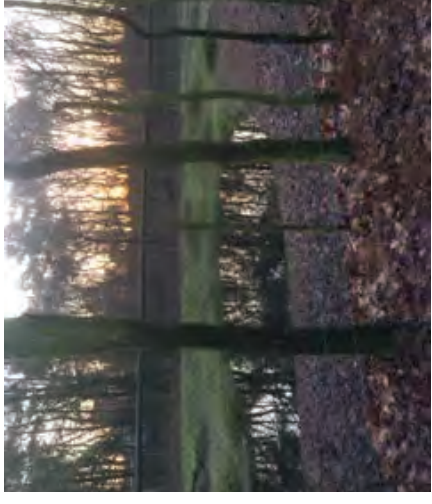
Voorzijde plangebied met een groep beuken en de eikenlaan aan de oude baan



Bos aan achterzijde, doorkijk Geffense Plas. Bos heeft eenzijdige leeftijdssamenstelling en struik- en kruidlaag ontbreekt.



De bestaande woning met glooiend gazon en groepsgewijs verschillende dennen, sparren, eiken en berken.



Het ven met daaromheen glooiend grasland en een hek.



Panorama van de paardenweide met links de singel van beuken die de paardeweiden van elkaar scheidt en rechts de boomgroepen van spar en beuk.

Planbeschrijving en inrichtingsmaatregelen woonkavels

Nieuwe woonkavel

- De woonkavels zijn 2 x circa 1000 m² groot.
- De woning of woningen komen op een ruime afstand van de weg te staan. De afstand bedraagt minimaal 25 meter. Hiermee gaat de nieuwe woonbebouwing op in het huidige opgaande groen en sluit zij aan op de woningen in de omgeving.
- De woonbebouwing is georiënteerd op de Oude Baan.
- De woning zal zich tonen als één groot landhuis, maar twee woningen herbergen. Aan de straat ziet het eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis, maar iedere woning heeft zijn eigen toegang en parkeervoorziening. Met de aanleg van de toeritten dient rekening te worden gehouden met de bestaande eiken aan de Oude Baan.
- Nadere beeldkwaliteitsaspecten, zie pag. 11.

Inrichting van tuinen nieuwe woonkavels

- De voortuin wordt in 1 sfeer en als 1 geheel ontworpen.
- Zo mogelijk handhaven van bestaande loofbomen. De sparren weghalen en vervangen door berk, eik en/of beuk.
- Toepassing van struweel groepen met onder andere Rododendron. Een soort die goed past bij de bodem en de sfeer van luxe buitens in het bos. De plaatsing en hoeveelheden is nader uit te werken in een tuinontwerp.
- Ook aan de achterzijde wordt met groepen struweel gewerkt ten behoeve van de privacy en erfafscheiding. Daarnaast worden er enkele solitaire bomen aangeplant met keuze uit de soorten (berk, eik of beuk)

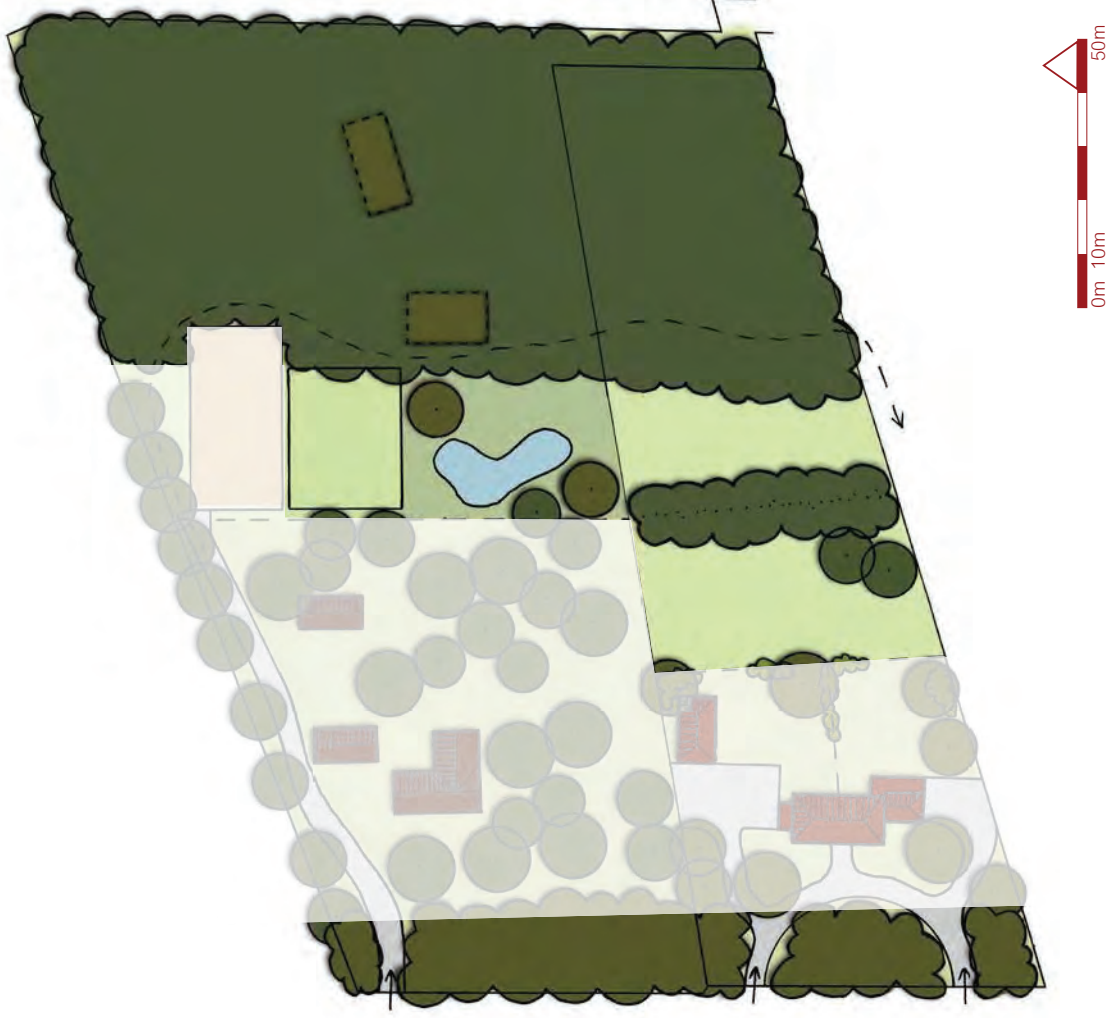


Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Planbeschrijving achterzijde woonkavels en natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling

- Achter het perceel van de huidige woning ligt een klein ven. Deze heeft in de huidige situatie weinig ecologische waarde, mede door de inkadering door hekwerk. Hier wordt echter verandering in gebracht door ingrepen, waardoor de poel aantrekkelijk wordt voor diverse flora en fauna. Het hek zal worden verwijderd. Het grasland rondom de poel wordt extensief beheerd en bevat enkele struweelgroepen en een solitaire eik.
- In het bestaande bos dienen de locaties van de te saneren vakantiewoningen als open plekken in het bos behouden te worden.
- Tevens zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen dienen te worden om de natuurontwikkeling in het bestaande bos te stimuleren. Te denken valt aan gerichte kap van naaldbomen op enkele plekken, zodat er meer structuur in het bos ontstaat. Hier dient een specialist (ecoloog of bosbeheerder) naar te kijken.
- Aan de voorzijde van het perceel zal een 15 meter brede strook van nieuw bos aangeplant worden ten behoeve van de natuurcompensatie. Het bos zal uit een menging van beuk, eik en berk bestaan. In deze strook worden ook de inritten naar de percelen van circa 3 meter breed gerealiseerd. Daarnaast wordt het oude hekwerk aan de Oude Baan verwijderd. Dit of een ander hekwerk kan geplaatst worden achter de bosaanplant aan de voorzijde van het woonperceel.
- De paardenwei, achter de woonkavels wordt ontwikkeld als bloemrijk grasland.



Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).



Paardenwei met bloemrijk grasland

Sanering woningen, open plekken in het bos.

Ven/poel

Verwijderen hek en extensief beheer grasland

Versterken en aanvullen van het bestaand bos

Handhaven van singel van beuken

Bloemrijk grasland

Tennisbaan

Bestaande woning

Aan te planten bomen (beuk, eik of berk)

Te ontwikkelen woning

Nieuwe bosstrook

Aan te planten bomen (beuk, eik of berk)

Inrichtingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Aanplant en beheersmaatregelen

1. Bosinrichting voorzijde

Voorbereiding: verwijderen sparren op de te bebouwen kavels en bestaande (beuken-)bomen respecteren.

Gezien de bodemgesteldheid en de bestaande soortensamenstelling van het bos is het droog berken-zomereikenbos de bosgemeenschap behorende bij deze locatie. Dit leidt tot de volgende beplantings- en beheersmaatregelen.

Aanplant

Sortiment		%
Quercus robur	Zomereik	25
Betula pendula	Gewone berk	20
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	15
Frangula alnus	Vuilboom	20
Corylus avellana	Hazelhooft	15

- groepsgewijs planten op de lichtere stukken tussen de bestaande bomen.
- gemengd planten met een plantafstand van 1,25 x 1,25 m
- plantmaat: 80-100 cm

Beheer:

- Eerste jaren bestaat uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Boomvormers door laten groeien tot bomen.

2. Aanplanten boomvormers in de voor- en achtertuin op beide kavels

Aanplant

- Kavel 1: in totaal 5 solitaire bomen, 3 in de voortuin en 2 in de achtertuin.
 - Kavel 2: in totaal 4 solitaire bomen, 2 in de voortuin en 2 in de achtertuin.
- De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst.
- Plantmaat: 16-18 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Gewone beuk (Fagus Sylvatica), Quercus Robur (Zomereik), Betula Pendula (Ruwe berk).

Beheer

- Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

Bestaand bos

- Kwaliteitsverbeterende maatregelen t.b.v. natuurwaarde bos. Nader te bepalen door ecooog of bosbeheerder. Dan wordt tevens bepaald welke maatregelen nodig zijn om op de plek van de te saneren bebouwing een goede aansluiting te maken op het bestaande bos.

Extensief grasland rondom ven

- Weghalen van het hekwerk rondom het bestaande ven

Beheer:

- Extensief maaibeheer: 2x per jaar maaien in juni en in augustus en het maaisel afvoeren.
- Extensieve beweiding is mogelijk, dit vergroot de structuur van de vegetatie. Zo mogelijk gefaseerd over het gehele veld.
- Zoomrand: 1x per jaar maaien en afvoeren.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Situering en oriëntatie

- De rooilijn ligt op 25 meter vanaf de weg en sluit daarmee aan bij de bestaande en de te ontwikkelen woningen aan beide zijden van de nieuwe woonkavel.
- Er mag 1 woningbouwvolume worden ontwikkeld. Het woningbouwvolume mag uit 2 wooneenheden bestaan, mits dit niet als 2 wooneenheden zichtbaar is.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Aan de straat is zicht eruit als het ontsluiten van 1 woonhuis.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het geval van twee wooneenheden, wordt het parkeren asymmetrisch opgelost.

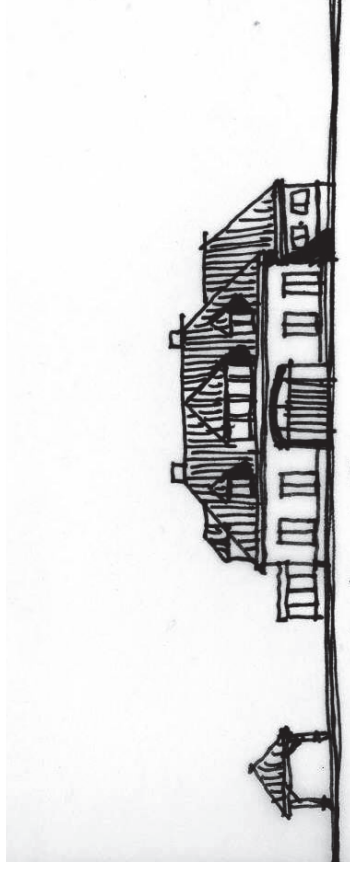
Architectuur, bouwmassa en dakvorm

Aan de Oude Baan staan vooral woningen met een sobere uitstraling. De architectuur kenmerkt zich door een lage goot van 3 meter en een nok van ongeveer 8 meter. De woningen hebben rechthoekige plattegronden, een rustige gevelindeling en meestal gesloten kappen. Er dient aangesloten te worden op de landelijke stijl van bouwen, geen schreeuwerige architectuur. De volgende criteria dienen in acht te worden genomen:

- Kies een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Symmetrie zoveel mogelijk vermijden.
- Het bouwvolume is maximaal 1500-2000 m³;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleur gebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- Goothoogte is maximaal 3 meter hoog, nokhoogte maximaal 8 meter.
- Dakvormen: zadeldak, schilddak of een samengesteld dak.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin, wit gekeimd);
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet, glanzende of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



Principetekening van de woning die de initiatiefnemers beogen te ontwikkelen, waarin de hier naast gelegen criteria zijn verwerkt. Belangrijkste criteria is dat het bouwvolume oogt als één, maar uit twee woningen bestaat.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit
Oude Baan 10, Geffen, Familie Peters

Opdrachtgever: Pittiger in planologie namens Fam. Peters

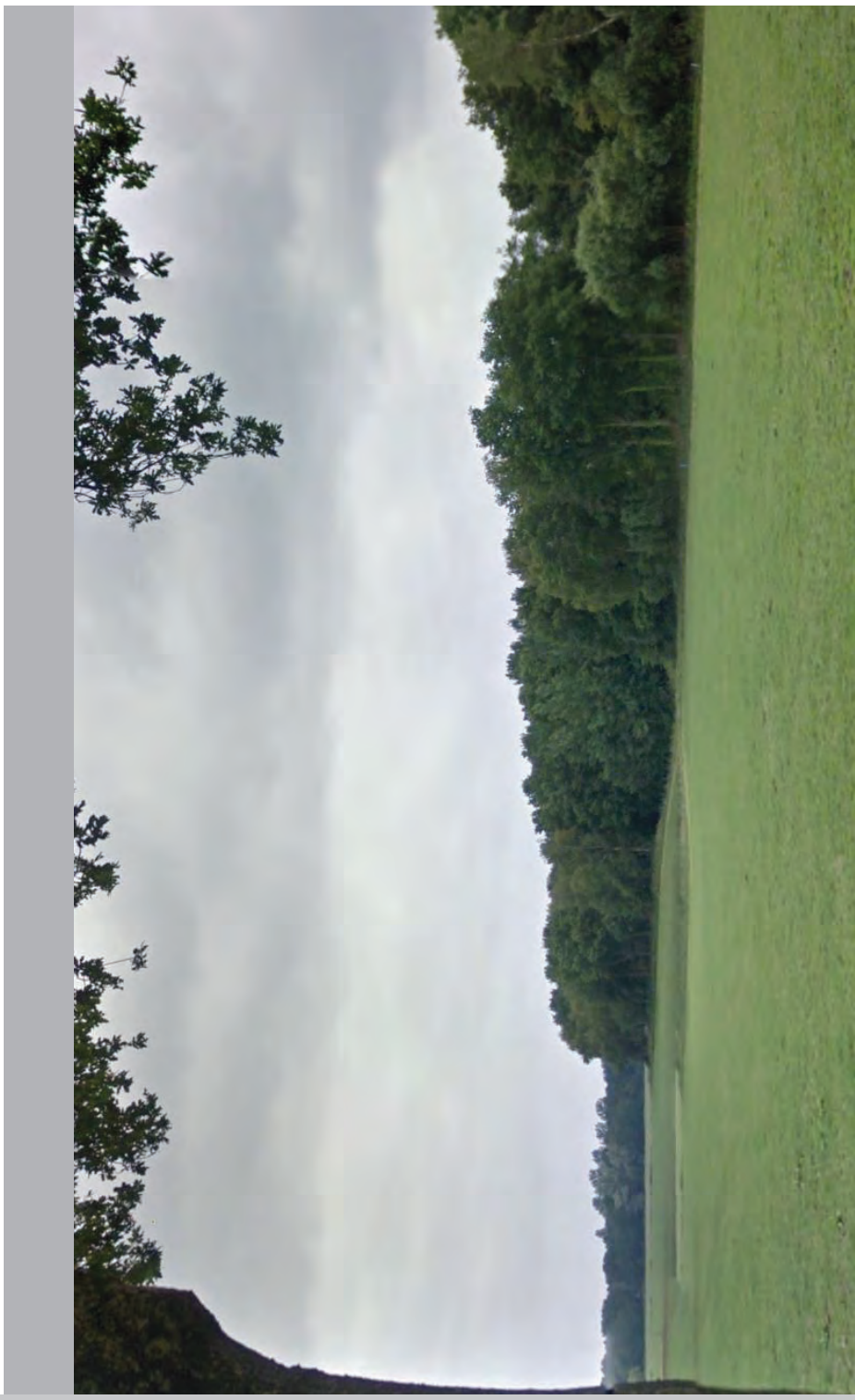
Datum: 31 januari 2017

Documentnaam: 1603

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | **De Ruijter**
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Bijlage 20 Inrichtingsplan 12 Oude Molenweg 7 Herpen



Calofon

Opdrachtgever:
Fam van den Heuvel
Oude Molenweg 7
5373 BV HERPEN

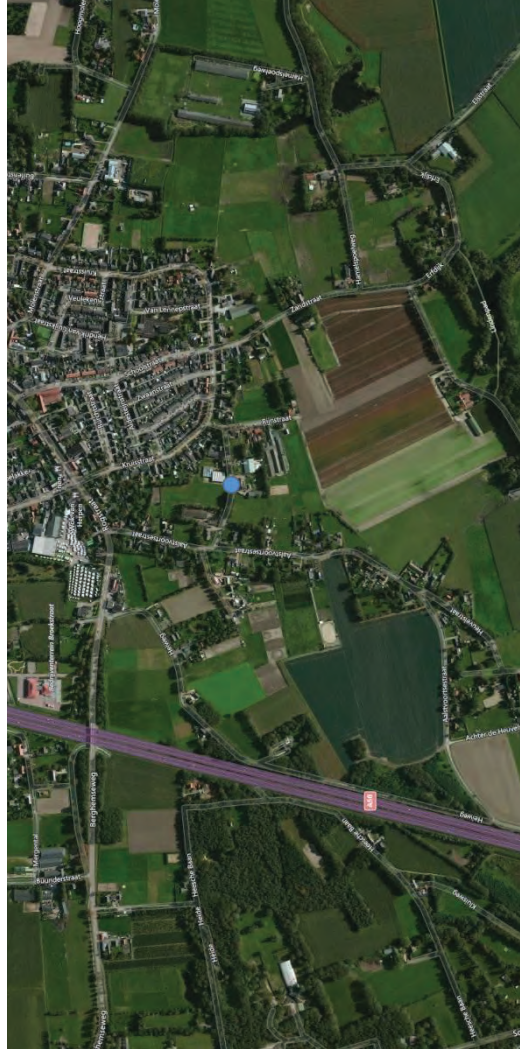
Opdrachtnemer:
h8 ontwerp bureau
tnv H. van Acht
Boskantseweg 74
5492VB
St-Oedenrode
T 0652008951
info@h8ontwerp.nl

Tuin | openbare ruimte | landschap
h8 ontwerp bureau

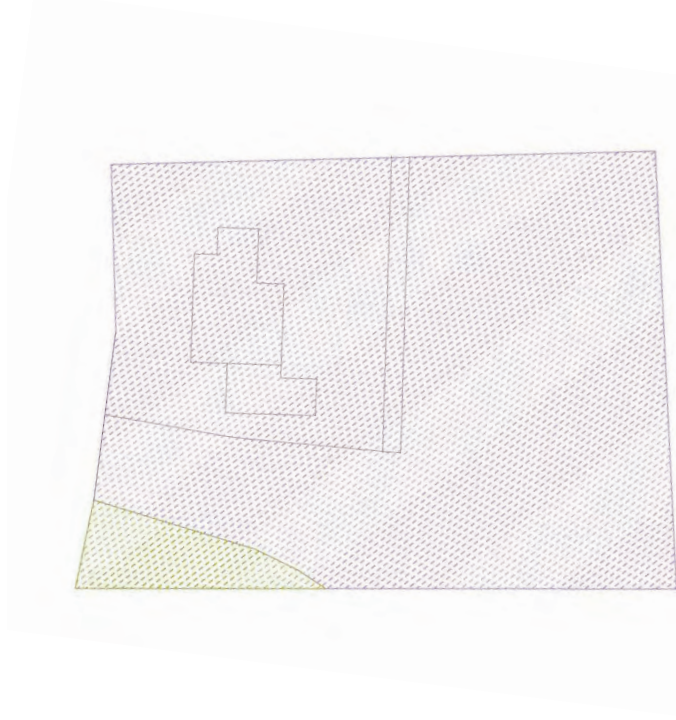
04-februari-2016

Inhoudsopgave

Plangebied	3
Bestaande bestemming	4
Landschappelijke inpassing	5



Locatie aangegeven op luchtfoto (googlemaps / bingmaps)



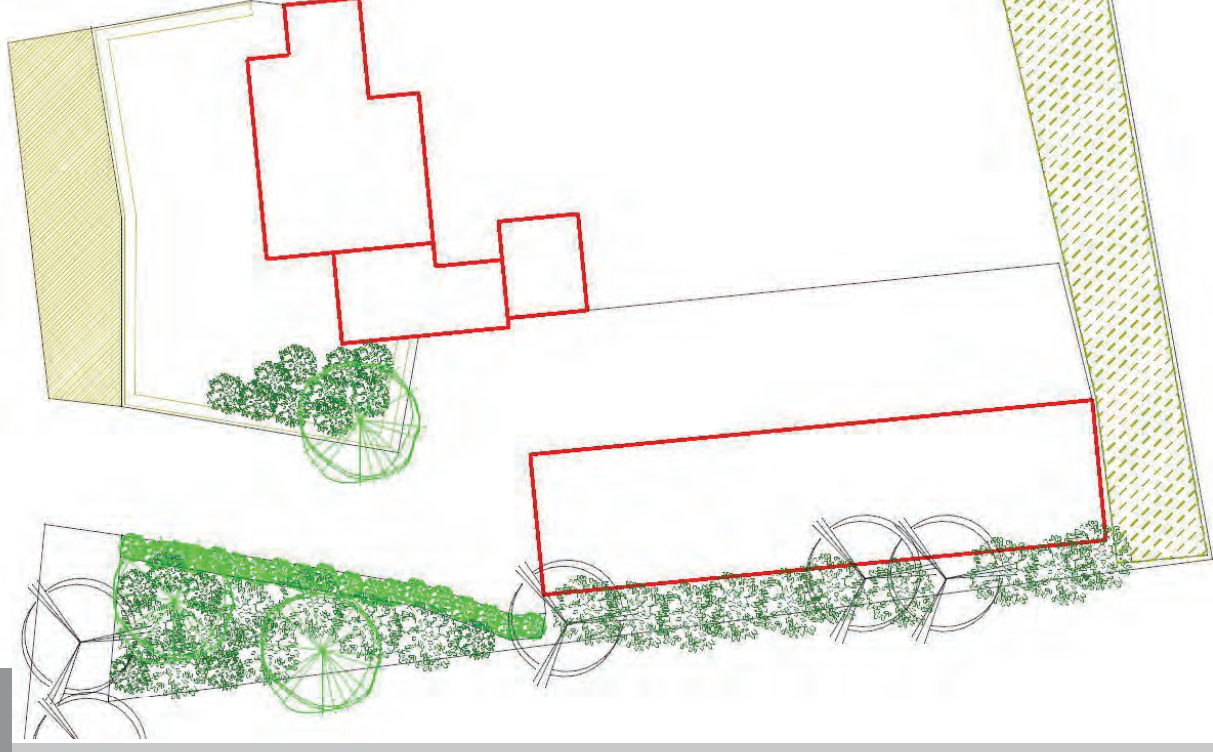
Deze afbeelding geeft de huidige situatie met Bedrijfsbestemming weer. De Noordwestelijke punt heeft een agrarische bestemming.

Voor de Oude Molenweg 7 is spraken van een landschappelijke - inpassingsplicht

De kwaliteitsverbetering zal voornamelijk plaats vinden aan de straatzijde van het perceel aangezien aan de zuidzijde reeds is geïnvesteerd in een robuuste groenstrook.



Deze afbeelding geeft de landschappelijke inpassing weer.



De bomen in zwart aangegeven zijn de reeds bestaande bomen. Deze zijn vitaal en kunnen gehandhaafd blijven. Zij zorgen reeds voor een goede inpassing richting de loods.

De in groen aangegeven bomen zijn nieuw te plaatsen bomen. De soorten die worden toegepast zijn; Aker platanoides (Esdoorn) in de hoek. Naast de woning wordt een meerstammige Es (Fraxinus excelsior) voorgesteld. Deze soort is laag vertakt waardoor het achter gebied visueel wordt afgeschermd. De soort wordt ook niet zo groot waardoor er geen conflicten met de woning optreden. Onder de berkenboom wordt een afschermende groenblijvende beplanting van Rododendron voorgesteld.

In de hoek komt een haag van Crataegus monogyna 'Sticta' Deze soort draagt veel bij aan de biodiversiteit. Verder wordt deze strook en de zone naast de loods aangeplant met inheemse bosplantsoen soorten als -Amelanchier lamarckii (krentenboompje) -Corylus avellana (hazelaar) -Sorbus aucuparia (Lijsterbes)

Deze soorten worden beheerd als bosplantsoen en dus om de 5 jaar volledig afgezet.

De gearceerde zone achter op het perceel is een reeds bestaande groensingel. Deze wordt beheerd door de initiatiefnemer en zal zoals bovenstaande soorten worden afgezet. De boomvormers worden als boom beheerd zodat een gevarieerd beeld van bomen en onderbeplanting behouden blijft.

De gearceerde zone aan de voorzijde wordt ingezaaid met gras zodat het aansluit aan het beeld in de straat.



Bodeminformatie

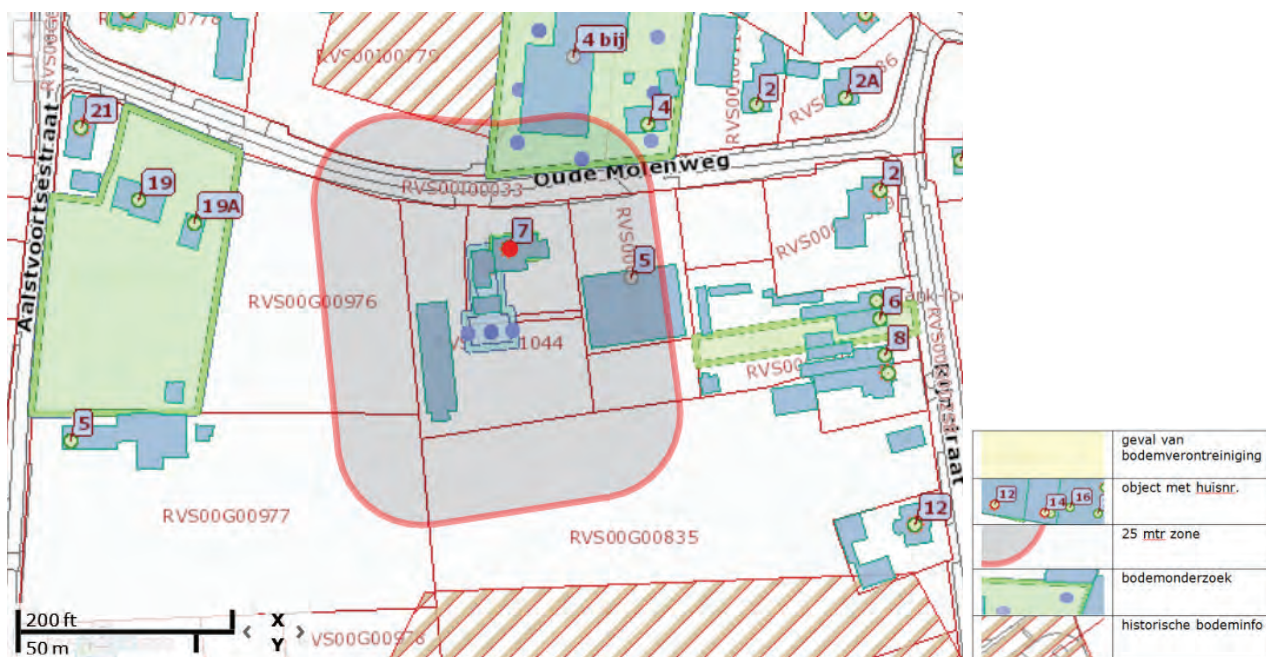
De volgende informatiebronnen zijn voor de locatie en de aangrenzende percelen (binnen een straal van 25 meter vanaf de locatie) doorzocht:

- het Bodem Informatie Systeem (BIS). Het BIS van de gemeente Oss is gevuld met de, bij de gemeente bekend zijnde, onderzoeken die uitgevoerd zijn, o.a. verkennend bodemonderzoeken, nadere onderzoeken en evaluaties van uitgevoerde saneringen.
- het gemeentelijke tankenbestand. Dit bestand bevat alle bij de gemeente bekend zijnde tanksaneringen. Dit bestand is onder andere tot stand gekomen op basis van vrijwilligheid en mogelijk daardoor niet volledig.
- het Historische Bodem Bestand (HBB). Het HBB is een samenwerkingsproject van ReGister Historisch Onderzoeksbureau en Arcadis en bevat op basis van historische (bedrijfs-) activiteiten gegevens van potentieel verontreinigde locaties. De gegevens zijn verwerkt in een Access database. Voor een deel van alle potentieel verontreinigde locaties is nader historisch onderzoek uitgevoerd. De rapporten hiervan zijn in pdf beschikbaar.
- het Bodemloket. De gegevens uit bodemloket zijn afkomstig van de website www.bodemloket.nl. Deze site wordt door de provincie Noord-Brabant onderhouden. Het bodemloket bevat informatie over toekomstige en uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen en tevens informatie over mogelijk bodembelastende (bedrijfs-) activiteiten in het verleden.

Hieronder vindt u per thema de gevonden informatie. Indien voor een thema geen informatie wordt vermeld, dan betekent dit dat de geraadpleegde bron op dit moment geen informatie bevat voor de doorzochte locatie.

Locatie: Oude Molenweg 7, Herpen
Kadastrale gegevens: gem. Oss sectie G nr's 01044, 01049, 01050 en 01051

Bodem informatiesysteem:



Tankenbestand: geen info

Historisch bodem bestand:

Aan de noordzijde grenst de locatie aan een voormalig (1979) ontgrondingsgebied bekend onder de naam "Molenveld".

Bodemloket:

Op de provinciale inventarisatielijst bodem heeft de volgende locatie een vermelding:

- Oude Molenweg 5, met locatie ID NB082080575

Voor meer uitgebreide informatie over de status van deze percelen wordt verwezen naar www.bodemloket.nl

Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Streefwaarde (Sw)/Achtergrondwaarde (Aw):**

De achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater en tot 2009 voor grond) zijn verbonden aan de risicogrenzen voor mens en ecosysteem. Ze geven het niveau aan waarbij sprake is van duurzame en goede bodemkwaliteit. Indien de aangetroffen concentraties de achtergrond- of streefwaarden niet overschrijden wordt de bodem beschouwd als niet verontreinigd.

**** Tussenwaarde (Tw):**

De tussenwaarde is de helft van de som van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat er in principe een noodzaak tot aanvullend onderzoek en wordt de bodem beschouwd als matig verontreinigd. Liggen de gemeten concentraties boven de achtergrond- of streefwaarde maar beneden de tussenwaarde dan wordt de bodem beschouwd als licht verontreinigd.

***** Interventiewaarde (Iw):**

De interventiewaarden geven het concentratieniveau aan waarboven ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens en ecosysteem. Afhankelijk van de omvang kan er bij concentraties boven de interventiewaarde sprake zijn van een saneringsnoodzaak. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde wordt de bodem beschouwd als sterk verontreinigd.

Bijlage 21 Inrichtingsplan 13 Rulstraat 3 Megen



Landschapsinrichting:
Camping de Maasakker
Getekend : 29-08-2016
Door E.J. Steiger

Schaal 1:500

Verklaring bij tekening:

Afscheiding aan de oostzijde van het kampeerterrein bomen en struiken welke niet tot het eigendom van de camping behoren.

Noorzijde: 4wilgenbomen (stamdikte 5 cm hoogte 3m), bramenstruiken en frambozenstruiken.

Westzijde, Maasheg (meidoorn en sleedoorn) , gevlochten in voorjaar 2016, met wilgenbomen (10 stuks stamdikte 6-7 cm hoogte 6-7 m)

Zuidzijde, In verband met het behoud van het open landschap en uitzicht geen aanplanting, behalve ter hoogte van de parkeerplaatsen om deze – als deze in gebruik is – aan het zicht te onttrekken (mei- of veldesdoorn, uiteindelijke hoogte 70cm tot 1 meter).

Het kampeerterrein bestaat uit grasland. Er zijn plukken groen, met stuikvormers en diverse bomen. Het gras wordt niet gemaaid en er groeien jaarlijks verschillende planten en bloemen. De natuur doet zijn eigen werk en daarom is de samenstelling wisselend.

Pluk groen nr. 1; 3 wilgen (stam dikte 4 cm hoog ong. 4m) 1 Gelderse roos en frambozenstruik.

Pluk groen nr. 2: 1 wilg (stamdikte 7 cm hoogte ong. 5m) 1 notenboom (stamdikte 4 cm hoog ong. 3m)

Pluk groen nr. 3: 1 wilg (stamdikte 7 cm hoogte 6m) 2 wilgenstruiken (1m hoog), 1 notenboom (stamdikte 4cm 3m hoog) 2 meidoornstruiken (ong. 0,75m hoog)

Plukgroen nr. 4: 1 wilg (stamdikte 6 cm hoog 5m) 4 wilgen (stamdikte 4 cm hoog 3-4 m) 2 wilgen struiken, 3 Gelderse roos struiken)

Pluk groen nr. 5: notenboom (stamdikte 4 cm hoog 2,5m) vlinderstruik.

Pluk groen nr. 6: perenboom (stamdikte 4 cm hoogte 3m) wilg (stamdikte 4 cm hoogte 3,5 m) en wilgenstruik.

Plukgroen nr. 7: 2 wilgenbomen (stamdikte 4-5 cm hoogte 5m) en wilgenstruik.

Plukgroen nr. 8: 2 wilgenbomen (stamdikte 6-7 cm hoogte 4,5m) 2 wilgen struiken.

Mogelijkheid tot parkeren: Op het camping terrein is plaats voor 7 auto's. Aangezien de fietsers en wandelaars de doelgroep van de camping is, is deze capaciteit ruim voldoende. 85% Van de kampeerders komt met de fiets. Voor de bezoekers van het koffie- en theeterras geldt het zelfde als bovenstaand. Mochten daar toch bezoekers met de auto komen dan biedt de 2^e parkeerplaats daar de ruimte voor.

De parkeerplaats van de camping is bereikbaar via de poort. De parkeerplaats is niet verhard en er zijn geen "vakken."

Dit met de bedoeling, om wanneer er geen auto's zijn, het landschap zo natuurlijk mogelijk uit te laten zien.

De parkeerplaats ligt 8 m verwijderd van het hart van de Rulstraat. Tussen de Rulstraat bevindt zich een strook (niet gemaaid) groen, de sloot en de berm van de weg.

Tussen de parkeerplaats en de berm wordt een haag (van meidoorn of veldesdoorn) aangeplant, uiteindelijk hoogte 70 cm tot 1 meter.



Westzijde Maasheg



Zuidzijde geen aanplant



Noordzijde bramenstruiken
en wilgenbomen



Oostzijde aansluiting op prive.

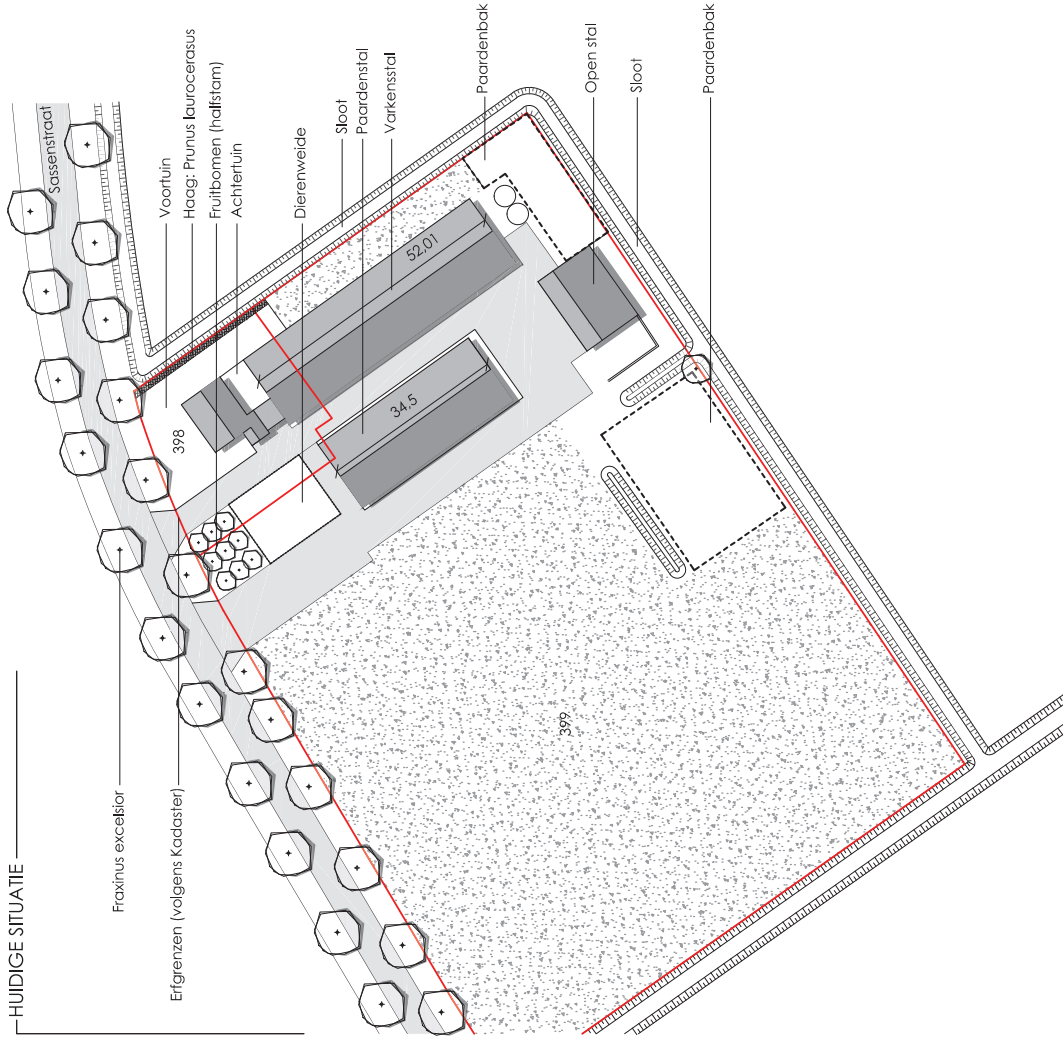


Niet gemaaide perkjes met wilgenboom
Meidoorn.

Sfeerimpressie van het campingterrein.

Bijlage 22 Inrichtingsplan 14 Sassenstraat28 Oijen

— HUIDIGE SITUATIE —



— BEPLANTINGSOVERZICHT A —

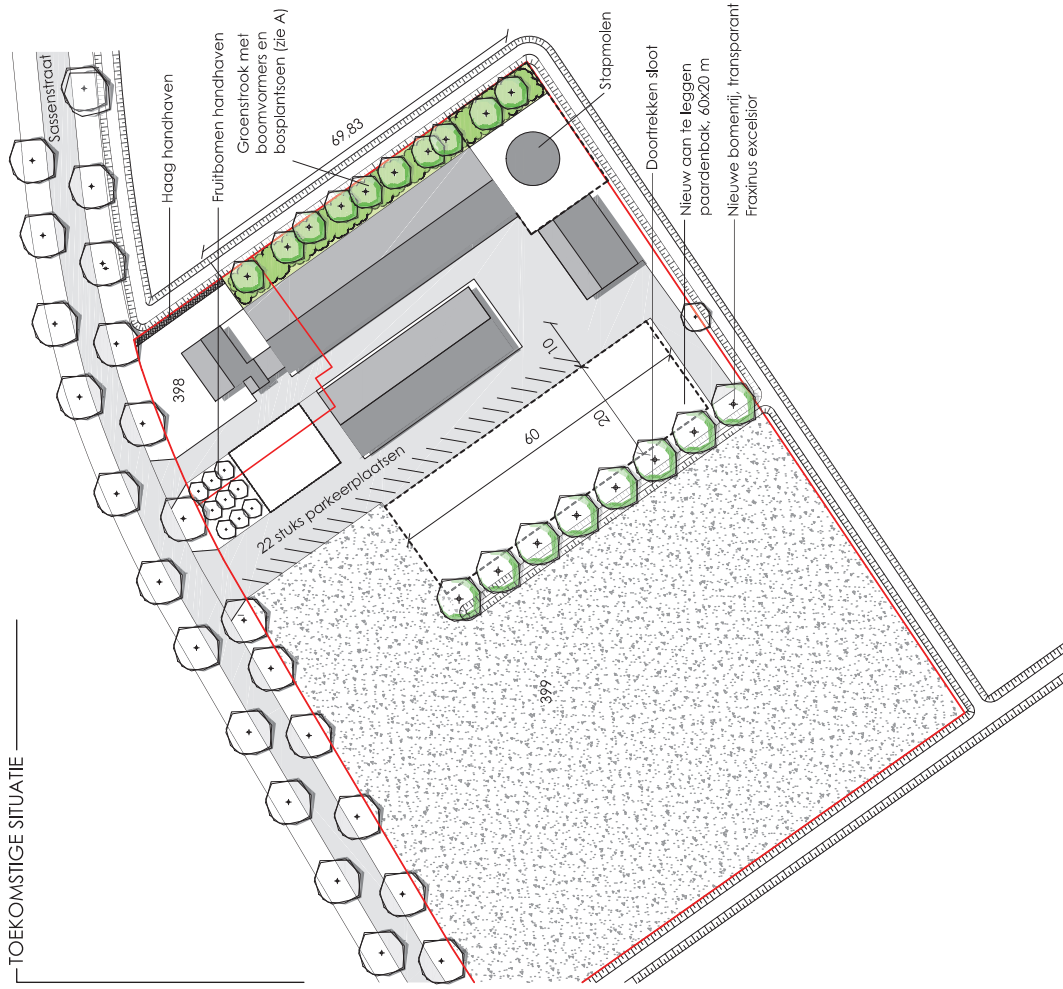
- Boomvormen:
* stamontrek 10-12 cm
* vastzetten met 2 stuks boompalen
* soorten:
Fraxinus excelsior 4 st
Acer campestre 3 st
Alnus glutinosa 3 st
- Bosplantsoen:
* planimetaar: 60-80
* planten in groepen van 3-5 stuks
* plantafstand 100 cm
* driehoeksverband
* soorten:
Acer campestre 20 %, Corylus avellana 20 %, Cornus sanguinea 15 %, Viburnum opulus 15 %, Ilex aquifolium 15 %, Rosa canina 15 %

— AANPASSINGEN —

Toekomstige situatie, t.o.v. huidige situatie

- | | |
|------------------------------|--|
| Bebouwing: | +/- 0 |
| Weide/akker: | - 1000 m ² |
| Paardenbak: | + 750 m ² |
| Verharding: | + 350 m ² schutting; exacte maatvoering verhardingen nader te bepalen |
| Voor- en achtertuint: | - 280 m ² exacte inrichting nader te bepalen |
| Beplanting t.b.v. inpassing: | + 488 m ² |
| Waterberging, sloot: | + 55 meter |
| Boomvormen: | + 15 stuks bomen; Fraxinus excelsior |

— TOEKOMSTIGE SITUATIE —



— TOELICHTING —

Het plangebied bevindt zich op de overgang van de landschapstypen 'Oeverwal' (noord) en 'Kombied' (zuid). Door het gebruik van lijnen haaks op de weg bij de nieuwe paardenbak, wordt het zicht vergroot. Slechts enkele gebiedseigen, transparante bomen (essen) zorgen voor het versterken van deze lijn, zodat het kombied als open landschap zal worden ervaren. Aan de andere kant van de kavel zal de aanwezige varkensstal landschappelijk worden ingepast. Deze strook van 5 meter breed is ecologisch waardevol en bevat gebiedseigen soorten die in zowel oeverwal als kom van toepassing zijn. Het erf, met de aanwezige boomgaard, sluit op deze manier mooi aan bij de overgang in landschapstypen.



LANGENHUIS HOVENIERS

Houtstraat 1, 5472 LE Loosbroek
Postbus 6, 5473 ZG Hesselink-Dinther
T: 0413-379770 F: 0413-379771
hoveniers@langenhuis.eu www.langenhuis.eu



— PROJECTGEGEVENS —

Orderwerp: Terreinontwerp
Projectnummer: 16-HP-003
Tekeningsnummer: 16-HP-003-03
Status: Concept

— TEKENINGSGEGEVENS —

Datum: 29-08-2016
Schaal: 1:1000
Formaat: A3
Maatvoering: meters

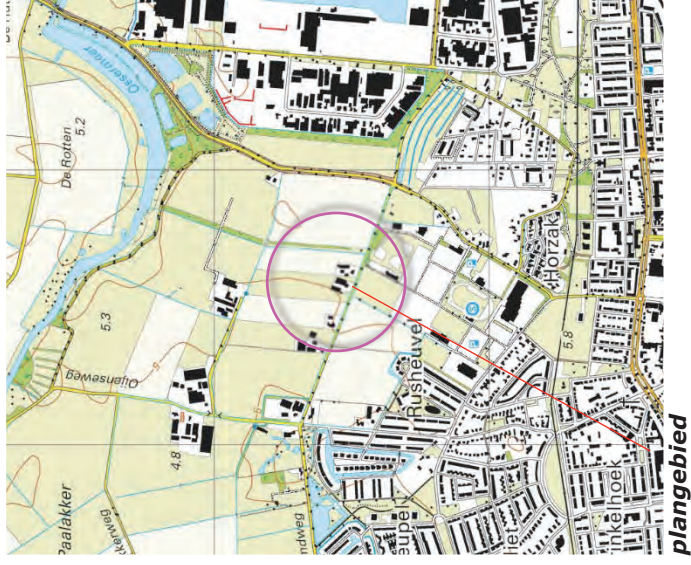
— OPDRACHTGEVER —

Naam: Dhr. van den Oever
Adres: Sassenstraat 28
5384 AC Oijen

Bijlage 23 Inrichtingsplan 15 Spitsbergerweg 23 Oss

LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de noordelijke stadstrand van de kern Oss. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

HISTORIE

Rond 1900 was het plangebied en zijn context in gebruik als gras- en hooiland. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevonden zich gebieden die als bouwland in gebruik waren. Zie de uitsnede van de historische topografische kaart hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts. Het plangebied is gesitueerd nabij de overgang tussen het landschap van de rivieren en het landschap van de dekzanden.



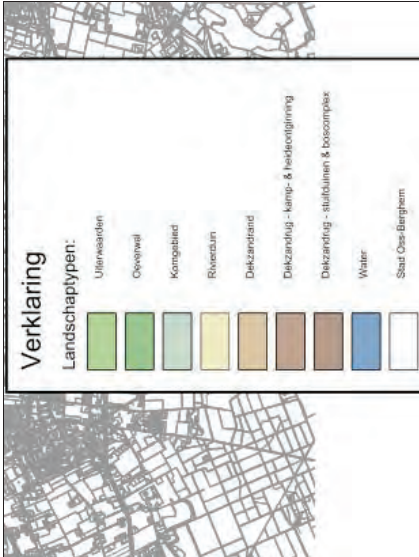
uitsnede topkaart 1895

rond 1900 was het plangebied en zijn context in gebruik als gras- en hooiland



NOTA LANDSCHAPSBELEID 2015

In de nota landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand. Voor dit gebied worden de rechts weergegeven streefbeelden en uitgangspunten aangereikt.



uitsnede nota landschapsbeleid

Nota Landschapsbeleid

8.4 dekzandrand

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan. Verandering van het landschap is hier mogelijk.

Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.

Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverdeling te behouden en versterken. In het overige gebied is het doel de regelmatig gestreepte scheidingsverdeling loodrecht op de dekzandrand - met zeer kleine percelen - te behouden en verbeteren. Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied.

Ook kunnen meer robuuste groene 'vingers' in de vorm van bosjes haaks op het bos van Herperduin als nieuwe landschappelijke structuur aangelegd worden. Deze smalle bosjes in het kwelgebied kunnen bestaan uit bomen die houden van natte omstandigheden: bij-



42

dekzandrand	wegbeplanting	els, elk, (veld)esdoorn, es, haagbeuk, beuk
	houtsingels	zwarte els
	bosjes	els, es, (veld)esdoorn, boskriek, kornoelje, kardinaalskroon, hazelaar, meidoorn
	erfplanting	els, es, (veld)esdoorn, haagbeuk, beuk, elk, (tril)populier, wilg, boskriek, huls, liguster, sleedoorn, hondsroos, gelderse roos

voorbeeld vizen-essen hakhoutbosjes. Daar waar de grond minder vochtig is, kunnen eikenbosjes aangeplant worden.

Dit afwisselend landschap zal een scala aan zoogdieren (waaronder de das), vogels en insecten aantrekken. De kalkrijke kwel op de dekzandrand draagt bij aan de ecologische potenties van het gebied. Er wordt dan ook gestreefd naar behoud en ontwikkeling van waardevolle (kwel-)vegetaties in sloten en aan slootkanten.

Er bestaan goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte hooilanden met bloemrijke kruidenvegetaties en amfibiepoelen.

Vanuit ecologisch oogpunt is het leggen van een relatie tussen zand- en kleigebied wenselijk, zoals met de smalle 'landschapszone' van Herperduin naar de Herperduin. Deze zone kan verder ontwikkeld worden door deze breder te maken. De gemeente Oss kan deze ontwikkeling in gang zetten, omdat zij gronden in eigendom heeft aansluitend op deze zone.

Nieuwe functies kunnen bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen. De slagenvarkening met kavelrandbeplanting kan hierbij prima dienen als casco.

Dit gebied is uitermate geschikt voor de situering van nieuwe landgoederen. Zie 9.2 nieuwe landgoederen. Rond landgoederen zouden kavelrandbeplanting en smalle bosjes kunnen worden aangelegd.

Als hier een afwisselend, kleinschalig landschap ontstaat, dan kan dit gebied zeer aantrekkelijk worden voor de recreant. De dekzandrand is een aantrekkelijk uitloophoek voor de bewoners van de kernen.

RUIMTELIJK KADER

- Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;
- a de bebouwing en opgaande beplanting op de ten westen en oosten gesitueerde buurerven,
 - b de ten oosten gelegen groensingel,
 - c de bomen langs de Spitsbergerweg,
 - d de opgaande beplanting en bebouwing aan de stadsrand van Oss.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



3D-BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Spitsburgerweg en de ten noorden gelegen doodlopende ontsluitingsweg de Noordstraat.

- Komend uit het oosten wordt het zicht op het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurterf. Daarna is een kortdurend zicht op het ten noorden gelegen open gebied en de oostkant van het plangebied mogelijk.
- Komend uit het westen wordt het zicht afgeschermd door de ten westen gelegen buurerven. Daarna is enige tijd een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk. De doorkijk op het ten noorden gelegen open gebied is positief te waarderen.
- Vanaf de ten noorden gelegen doodlopende Noordstraat is een zicht op de noordkant van het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan groot. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



vanaf de Spitsburgerweg, komend uit het oosten; een kortdurende doorkijk en zicht op de oostkant



vanaf de Spitsburgerweg komend uit het westen; de westkant toon zich enige tijd aan het verkeer



Vanaf de Noordstraat (ingezoomd) toont zich de noordkant over grote afstand

SITUATIE – BEBOUWING

De aangetroffen bebouwing is als volgt te rangschikken;

- een woning en een ten westen hiervan gelegen garage aan de zuidzuidwestkant,
- een berging annex halfopen schuur aan de noordwestkant
- een voormalige varkensstal aan de zuidoostkant van het plangebied.

verharding

De woning, de garage en de ten noorden gelegen schuur en stal worden ontsloten via de tussen de schuur en de stal gelegen verharding. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts

schuur en stal en een kleine berging



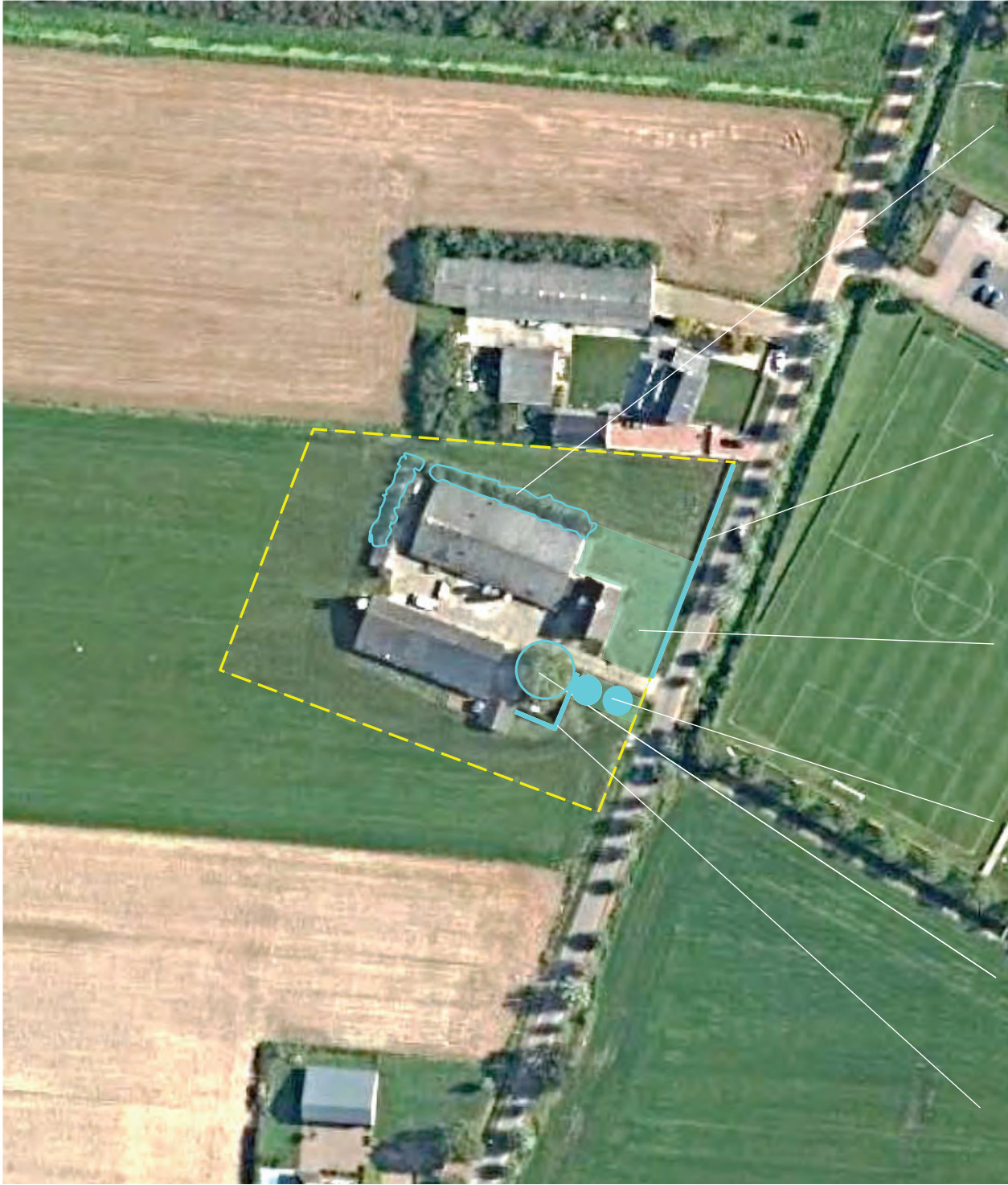
garage en woning

SITUATIE – BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit de navolgende elementen:

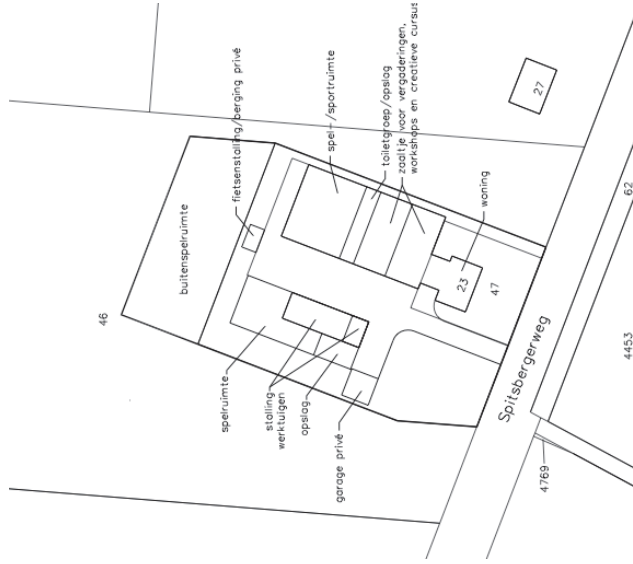
- Een haag bestaande uit Prunus Laurocerasus, een Treurwilg en twee Notenbomen ten noordwesten van de oprit,
- wat siergroen in de tuin en enkele kleinere fruitbomen ten zuidwesten en zuidoosten van de woning,
- een geschoren haag bestaande uit Haagbeuk aan de straatkant,
- een strook met inheems struweel ten zuidwesten en noordoosten van de voormalige stal.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts



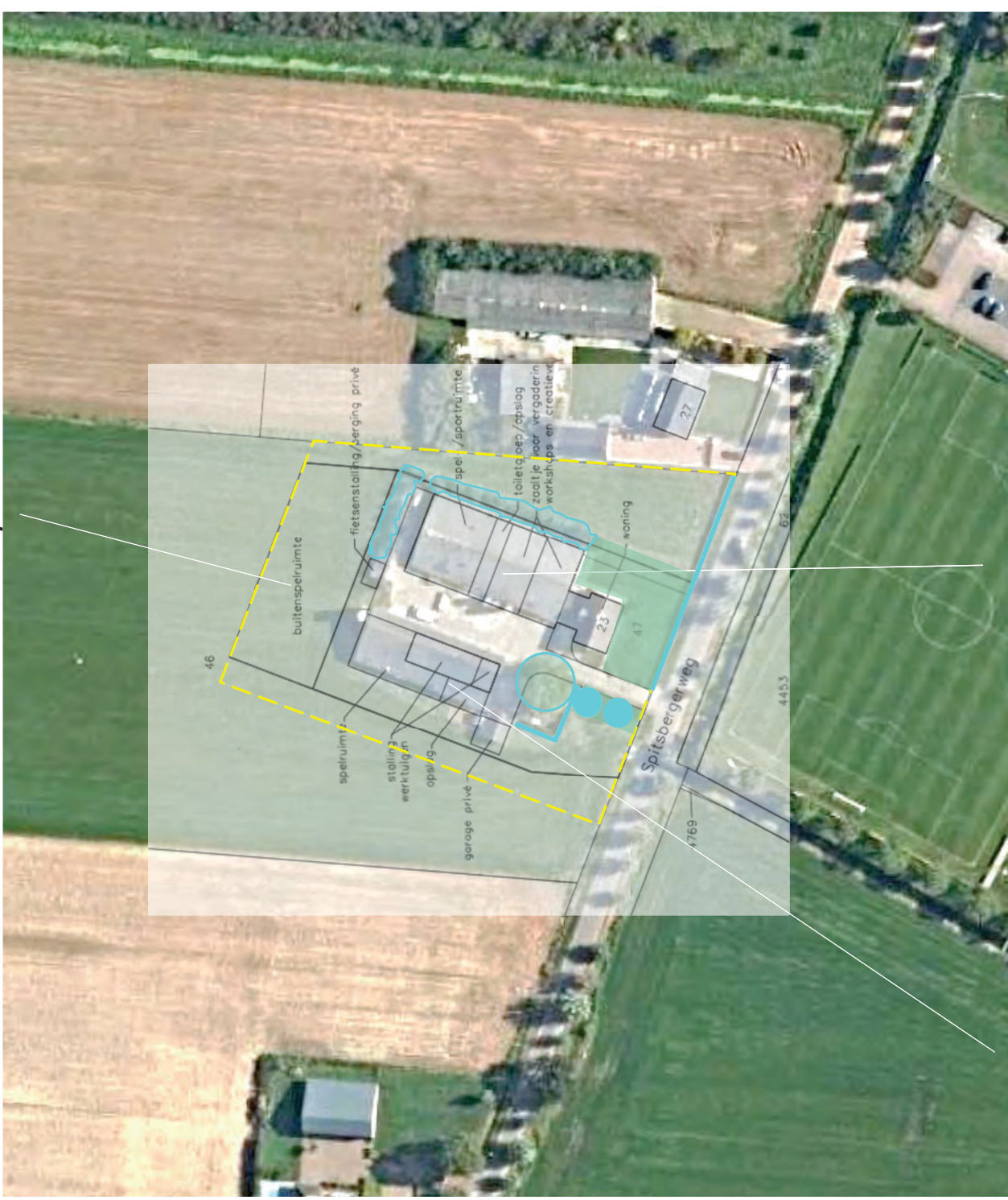
ONTWIKKELING

Momenteel worden de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen reeds voor een deel benut ten behoeve van sportieve en recreatieve activiteiten. Voornemen is deze activiteiten in de komende jaren uit te breiden. De aanwezige gebouwen zullen ten behoeve hiervan worden gerenoveerd en aangepast. De aanwezige inrit en verharding zal als zodanig worden gehandhaafd. Aan de noordkant zal worden voorzien in een ruimte voor buitenspelen. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Geling Advies

buitenspelruimte



opslag en ruimtes voor spel

vergader-, sport- en spelruimte en voorzieningen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt

St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland

T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guidopaumen.com

WIJZIGING BESTEMMING

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het wenselijk de bestemming aan te passen. De huidige agrarische bestemming en de bijbehorende agrarische bouwkafeel zullen worden vervangen door de bestemming 'sport en recreatie'. Zie de uitsnede van het huidige bestemmingsplan hieronder.



bestemmingswinst

In ruimtelijk opzicht is de wijziging van de bestemming gezien de nabijheid van de stadsrand van Oss positief te waarderen. De omvang van het bestemmingsvlak zal per saldo fors worden verkleind waardoor de bestemmingswinst per saldo licht negatief is (zie de door Geling Advies opgestelde overzichten elders).

huidig en toekomstig bestemmingsvlak



wijziging bestemming naar sport en recreatie

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt

St. Annadijk 2A, 6107 RA Stevensweert - Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland

T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

GRONDSLAG INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- Het plangebied is gesitueerd nabij de overgang tussen het landschap van de rivieren en het landschap van de dekzanden.
- In de nota landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone dekzandrand. Voor dit gebied wordt nagestreefd kavelranden te beplanten met houtwallen en singels en een afwisselend kleinschalig landschap te ontwikkelen.
- Het plangebied is gesitueerd nabij de stadsrand.
- Het wordt met name waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg; de westkant toont zich daarbij enige tijd aan het verkeer, de oostkant wordt kort en de noordkant slechts over zeer grote afstand waargenomen.

Basisgedachte

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld:

- 1) De schuur aan de westkant te begeleiden met een groensingel bestaande uit struweel en bomen.
- 2) De buitenspeelruimte aan de noordwestkant en zuidoostkant in te ramen met een groensingel bestaande uit struweel.
- 3) De groenstructuren aan de kop van het erf te versterken door hagen aan de randen toe te voegen.
- 4) De doorkijk ten oosten van de voormalige stal te verfraaien door enkele fruitbomen aan te planten op het hier gesitueerde huisweijtje.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



3) kop versterken middels aanplant hagen 4) doorkijk verfraaien met enkele fruitbomen

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van het voorafgaande omvat het beplantingsplan de realisatie van navolgende elementen;

- | | |
|----|---|
| S1 | groensingels bestaande uit inheems struweel (vuilboom, kornoelje, hazelaar krent en hulst), |
| B1 | een bomenrij ten westen van de schuur, |
| H1 | geschoren hagen bestaande uit Haagbeuk nabij de openbare weg, |
| V1 | enkele fruitbomen ten oosten van de voormalige stal. |

Soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen groeiplaatsfactoren en de aanbevelingen van de nota Landschapsbeleid 2015. Zie de navolgende plantlijst.



H1 hagen van Haagbeuk

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer

S1 De groensingels zijn aan te leggen middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in een omvang van 80/100 cm en een plantverband van 150x150 cm. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet.

B1 De aan te planten bomen hebben een stamomtrek van minimaal 16/18 cm. Na de aanplant zijn ze te voorzien van een boompaal. De bomen mogen worden opgekrond tot een hoogte van 350-400 cm.

H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter met een omvang van 60/80 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

V1 De aan te planten hoogstamfruitbomen hebben een stamomtrek van minimaal 12/14 cm. De bomen zijn te voorzien van een boompaal en vraatbescherming indien de weide wordt begraasd door dieren. De fruitbomen zijn conform 'goed gebruik' te snoeien.

Code	S1	B1	H1	V1	V1
Omvang bij aanplant	80/100	16/18	60/80		10/12
Plantverband	150x150	nvt	4 p/m		
Omvang van het element	400 m2	5 st	70 m		3 st
Acer campestre	veldsdoorn	20		HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn				Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els	20			Keuleman
Alnus incana	witte els				Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				Sterappel
Betula pendula	ruwe berk			HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk				Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk				Conference
Castanea sativa	lamme kastanje				Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele				Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	20			Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar	50		HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn				Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				Koningskers
Fagus sylvatica	gewone beuk		320		Merton premier
Fraxinus excelsior	es		5		Puther dikke
Juglans regia	okkernoot				Sch. spätke knorpelkirsch
Ligustrum vulgare	liguster	20		HOOGSTAMPRIJEMEN	Belle de Louvain
Ilex aquifolium	hulst				Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier				Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier				Monseigneur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier				Opal
Prunus avium	zoete kers				Reine claudette verte
Prunus padus	vogelkers				Victoria
Prunus spinosa	sleedoorn			Totaal	3
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelandier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos	50			
Totaal		180	5		280

Bijlage 24 Inrichtingsplan 16 Spitsbergerweg 3 Oss

Landschappelijke inpassing Spitsbergerweg 3 Oss

Datum: 25 maart 2016
Opgesteld door: drs. Dirk van Nuland
Revisie: 9 december 2016

Huidige situatie omschreven

In naastgelegen luchtfoto is de bestaande landschappelijke inpassing van het erf te zien. Het betreft een traditionele landschappelijke inpassing met erfbeplanting rondom het erf. De landschappelijke inpassing is aangeplant bij de vestiging van het bedrijf. Het oorspronkelijke landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit landschappelijke inpassingsplan. De landschappelijke inpassing bestaat uit drie elementen, een erfbeplantingssingel van ongeveer 5 meter breed, een bomenrij van zwarte Elzen en een privé tuin.

De erfbeplantingssingel is in goede conditie en wordt al tientallen jaren in stand gehouden als hakhout met overstaanders. De oorspronkelijke overstaanders waren populieren. Deze zijn volledig tot wasdom gekomen en hebben het erf voor 20 jaar kleur en karakter gegeven. In 2008 zijn de populieren toen ze kaprijp waren gekapt door een gespecialiseerd bosbouw bedrijf.

Het sortiment van de erfbeplanting bestaat uit inheems plantmateriaal: Een- en tweestijlige meidoorn, Gewone Es, Zwarte Elzen, Wilgen en Eiken.

Tuin bij de bedrijfswoning



Erfbeplanting van 5 meter
breed, totale oppervlakte:
1.400 m²

Beukenhaag (2 rijen) over een
lengte van 35 meter

Bomenrij van zwarte elzen
over een lengte van 65 meter

Erfbeplanting van 6 meter
breed, totale oppervlakte: 6x30
= 180 m²

Bestaande situatie: aanzichten

In onderstaande figuren 1-4 is te zien hoe kwalitatief hoogwaardig de locatie landschappelijk is ingepast. De erfbeplanting vormt een dichte groene schil rondom de bedrijfsgebouwen en het erf leest daardoor als een groene stapsteen in het verder open landschap. De foto's zijn afkomstig van Google Earth en zijn genomen in de zomer. Ook in de winter is er gezien de brede beplantingszone sprake van uitstekende landschappelijke inpassing.



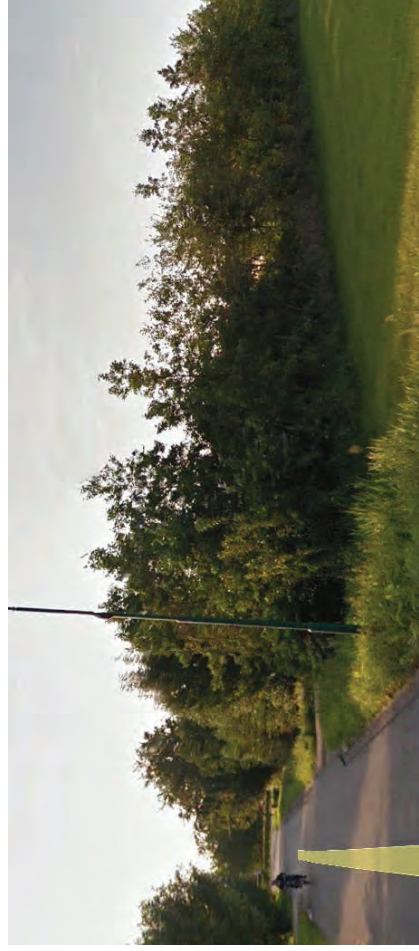
Figuur 2 Aanzicht vanaf de Oijenseweg op de hoofdintit en het hoofdgebouw (overdekte rijhal)



Figuur 3 Aanzicht vanaf de Oijenseweg op het woonhuis



Figuur 4 Aanzicht vanaf de Spitsbergerweg op de erfbeplantingsingel en schuur



Figuur 5 Aanzicht vanaf de Spitsbergerweg op de Bomenrij van Zwarte Elzen

Gewenste situatie

Gewenste situatie omschreven

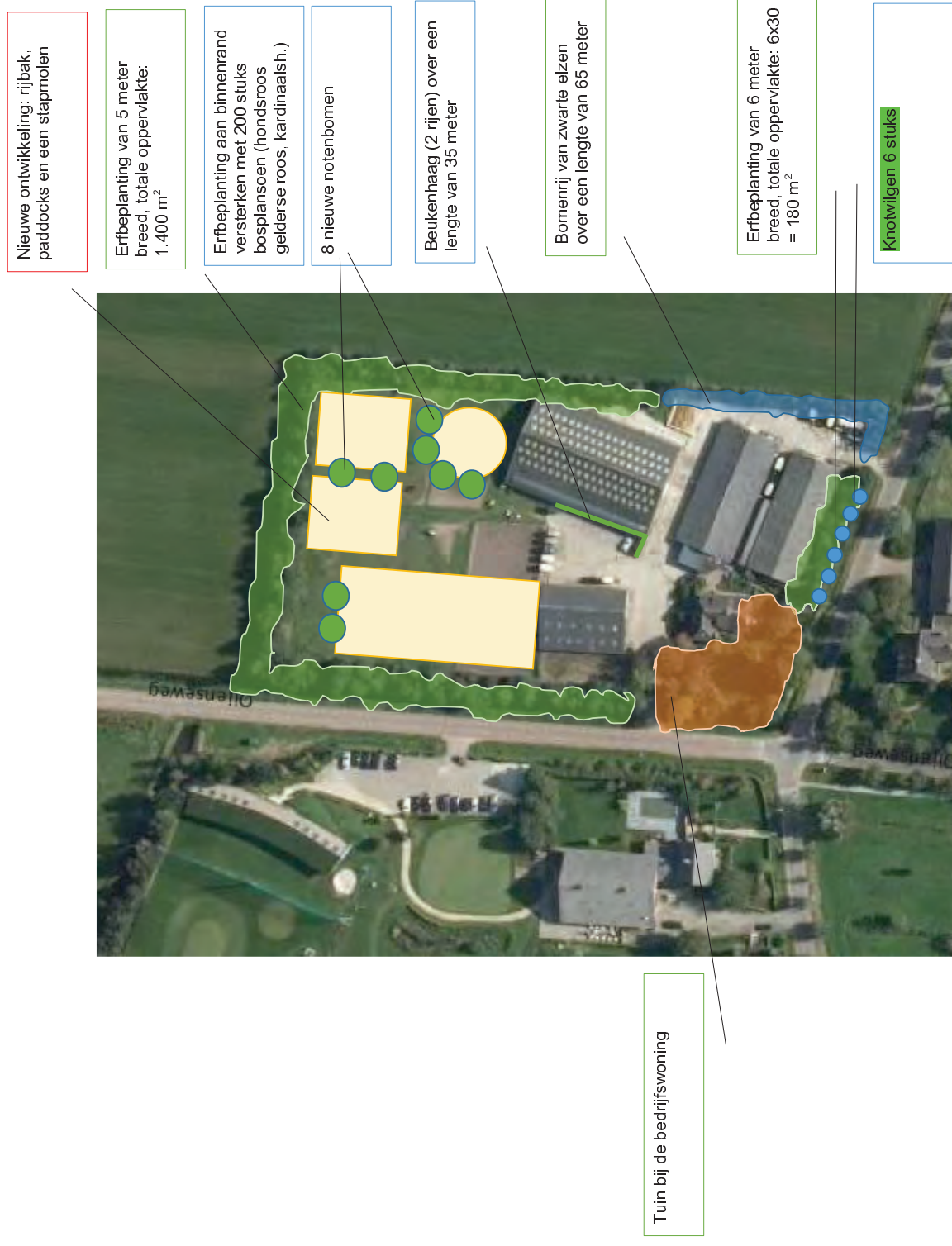
In de toekomstige situatie zullen er een aantal recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Dit zijn een buitenrijbaak van 60x20 meter, twee paddocks en een (overdekte) stapmolen. Alle activiteiten zullen zich in de toekomstige situatie binnen de bestaande landschappelijke inpassing van het erf plaatsvinden.

Er is aanleiding de bestaande landschappelijke inpassing te versterken. De kwaliteit van de erfbeplanting is goed, het beheer als hakhout is passend voor de singel. De Zwarte Elzen worden beheerd als knobomen en om het jaar op twee meter hoogte om de 2 bomen afgezet. Hierdoor blijft een solider bomenrij in stand zonder dat het agrarisch gebruik van naastgelegen gronden hinder ondervindt. Bij het oprichten van de overdektelhal en het realiseren van de parkeervoorzieningen midden op het erf is er een brede beukenhaag aangeplant. Door deze haag wordt het zicht op de gevel van de rijhal gebroken. Dit geeft het erf een vriendelijk en verzorgd uitzicht.

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt met de gemeente afgesproken om de bestaande landschappelijke inpassing duurzaam in stand te houden. De hiernaast genoemde oppervlakten en de bestaande soortensamenstelling zal worden gehandhaafd.

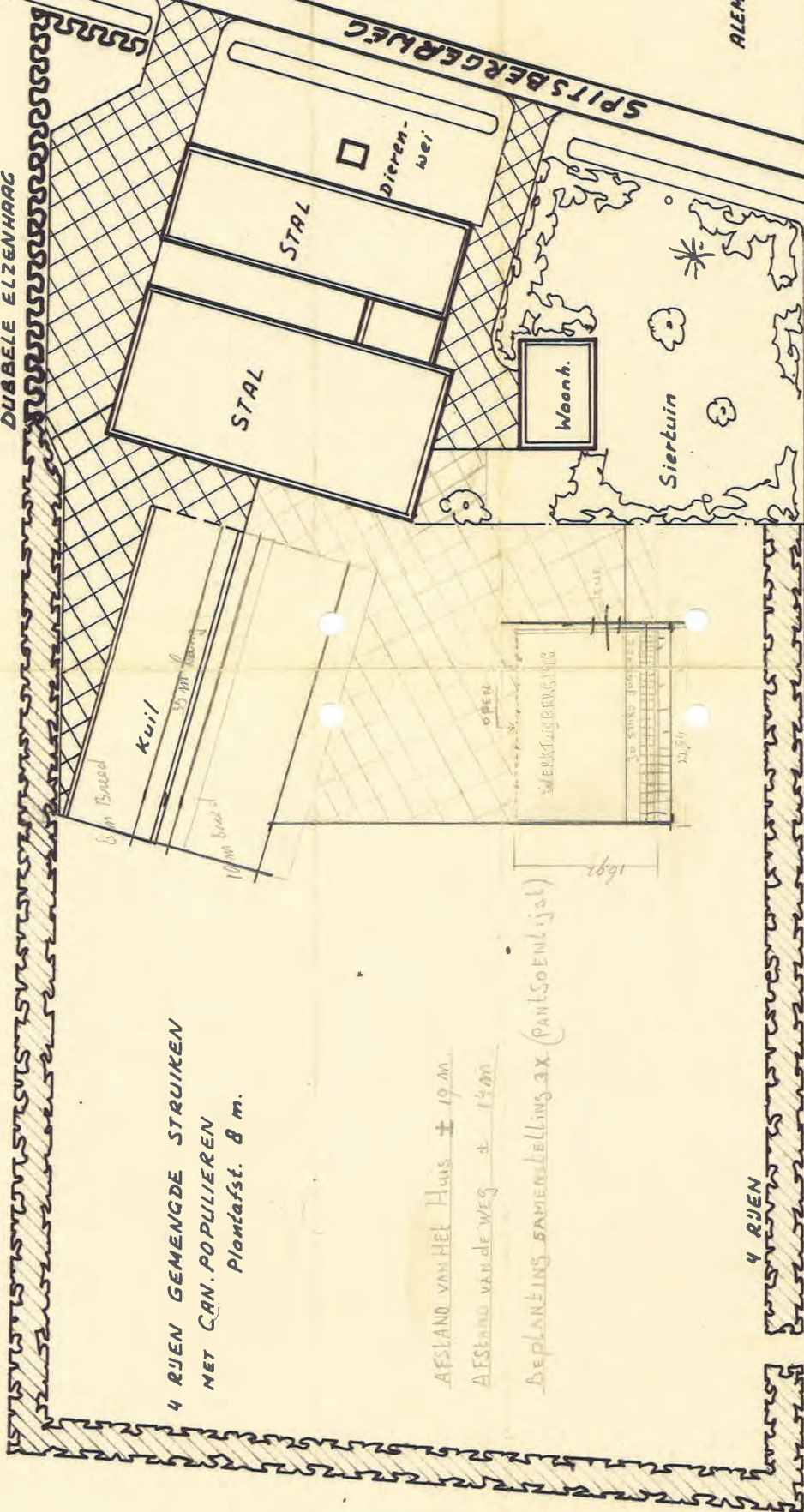
Er worden vier nieuwe elementen toegevoegd aan het originele landschappelijke inpassingsplan. Ten eerste wordt de binnenzijde van de erfberoeplanning versterkt met soorten die leiden tot meer onderbegroeiing en een geleidelijke overgang. Ten tweede worden een aantal notenbomen aangeplant tegen dazen en voor schaduw. Ten derde wordt een beukenhaag aangeplant. Afsluitend worden 6 knotwilgen geplant en onderhouden om de aansluiting te zoeken met de rest van het straatbeeld waar knotwilgen een belangrijke plaats innemen. De knotwilgen worden aan de slootrand geplaatst op eigen grond.

In de loop der jaren zijn enkele eiken ontsproten in de erfbeplanting. In overleg met de gemeente is afgesproken om deze eiken bij sterfte o.i.d. niet te vervangen.



Bijlage 1 Oorspronkelijke landschappelijk inpassingsplan

DUBBELE ELZENHRAAG



4 RIJEN GEMENGDE STRUIKEN
MET CAN. POPULIEREN
Plantafst. 8 m.

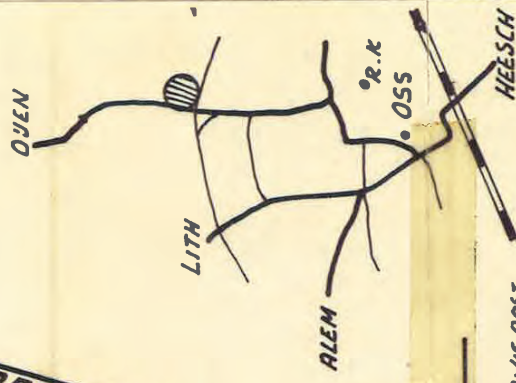
AFSTAND VAN HET HUIS ± 10 m
AFSTAND VAN DE WEG ± 14 m
BEPLANTING SAMENVATTING 3X (PANTSOENLIJAL)

4 RIJEN

Sloot.

OIJENSEWEG

SPITSBERGERWEG



TOP: 45 OOST
SNEERTOEGENBOEGCH
SCH: 1: 50.000.

ERFBEPLANTING VOOR DE HEER:	
J. V. NULAND SPIITSBERGERWEG 3. OSS.	
Schaal: 1: 500	FR. V. SLEEUWEN
Datum: 14-8-81	IRENESTRAT II
GEW:	BOEKEL.
ANITAAL: 7 X	04922 - 1897

Bijlage 25 Inrichtingsplan 17 Valkseweg 27 Lithoijen



Langbeemdstraat

afstand 2m

Sch

B.O.O.M. G.A.A.R.D.

H.O.O.G.S.T.A.M.

(krijgt agrarische functie)

Moes-
tuint

OPRIJT (recht van overpad)

bomen

Grens v/d
splitsing

Dit gedeelte
krijgt functie
wonen



Sloop
+ terug-
bouw
in
oude
richting

garre

keuken
WONING

str

gep
bor

Valkseweg 27

WA
kseweg



Bijlage 26 Inrichtingsplan 18 Vlierstraat 2b Oijen

Landschapsplan

Vlierstraat 2b, Oijen

Gemeente Oss

12 augustus 2016

Nota Landschapsbeleid 2015 – gemeente Oss

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijk gebied. De toekomstvisie van de gemeente Oss 'Oss op weg naar 2020' geeft aan dat het bewaren van het landschap, en de kostbare plekken in dit landschap, van groot belang is. Ook in de, in 2005 vastgestelde, structuurvisie wordt het belang van een mooi landschap onderkend. Ook op internationaal, nationaal en provinciaal niveau is er veel aandacht voor landschap. De provincie Noord-Brabant eist bij nieuwe ruimtelijke initiatieven landschappelijke compensatie.

Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van landschapselementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van nietinheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

Het landschapsbeleid dient de volgende doelen:

- behoud, versterken en ontwikkelen van de land schappelijke kwaliteit van het Osse landschap;
- consistent en samenhangend beleid op het gebied van landschap waarbij de bestaande (strategische) visies ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en landschap zijn uitgewerkt naar con crete, gebiedsgerichte beleidskaders;

- bouwstenen te leveren voor de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied;
- leveren van heldere randvoorwaarden c.q. een helder beoordelingskader voor ruimtelijk rele vante ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit

In 2008 is de eerste versie van deze Nota Landschapsbeleid opgesteld. In 2014 is deze nota geëvalueerd. Deze versie van 2015 is de eerste aanpassing van de Nota Landschapsbeleid. De inhoud van deze nota wijzigt nauwelijks ten opzichte van de nota uit 2008. De grootste aanpassing in deze nota is de aanvulling met het grondgebied van de voormalige gemeenten Lith en Maasdonk (Geffen e.o.). Het landschapsbeleid is in deze nota ook voor die gebieden uitgewerkt.

Visie landschap – Nota Landschapsbeleid 2015

De gemeente Oss beslaat een groot gebied met een diversiteit aan landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. In de Nota Landschapsbeleid 2015 is dan ook onderscheidt gemaakt in deelgebieden, waarbij de Vlierstraat 2b gelegen is binnen deelgebied “oeverwal”. Onderstaande afbeelding toont de visie per deelgebied en de tabel hiernaast de beplanting per landschapstype.

landchapstype	kenmerkende beplanting	soorten
oeverwal	(hakhout)bosjes	elk, hazelaar, kornoelje, veldsdoorn, els, haagbeuk, liguster, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, eglantier, gelderse roos
	stinsenpark-bos	elk, berk, boshyacinten, bosanemonen etc.
	houtwallen/ houtsingels	elk, hazelaar, kornoelje, veldsdoorn, els, haagbeuk, liguster, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, eglantier, gelderse roos
	erfplanting	hazelaar, kornoelje, wilg, veldsdoorn, els, haagbeuk, liguster, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, eglantier, gelderse roos
	wegbeplanting	elk, kastanje, not, linde, eventueel iep, hoogstamfruit
	boomgaarden	(bij voorkeur hoogstam-)fruitbomen zoals peer, appel, pruim en kers
	bomen rond wilen	knotwilg, knot-as, knotpopulier

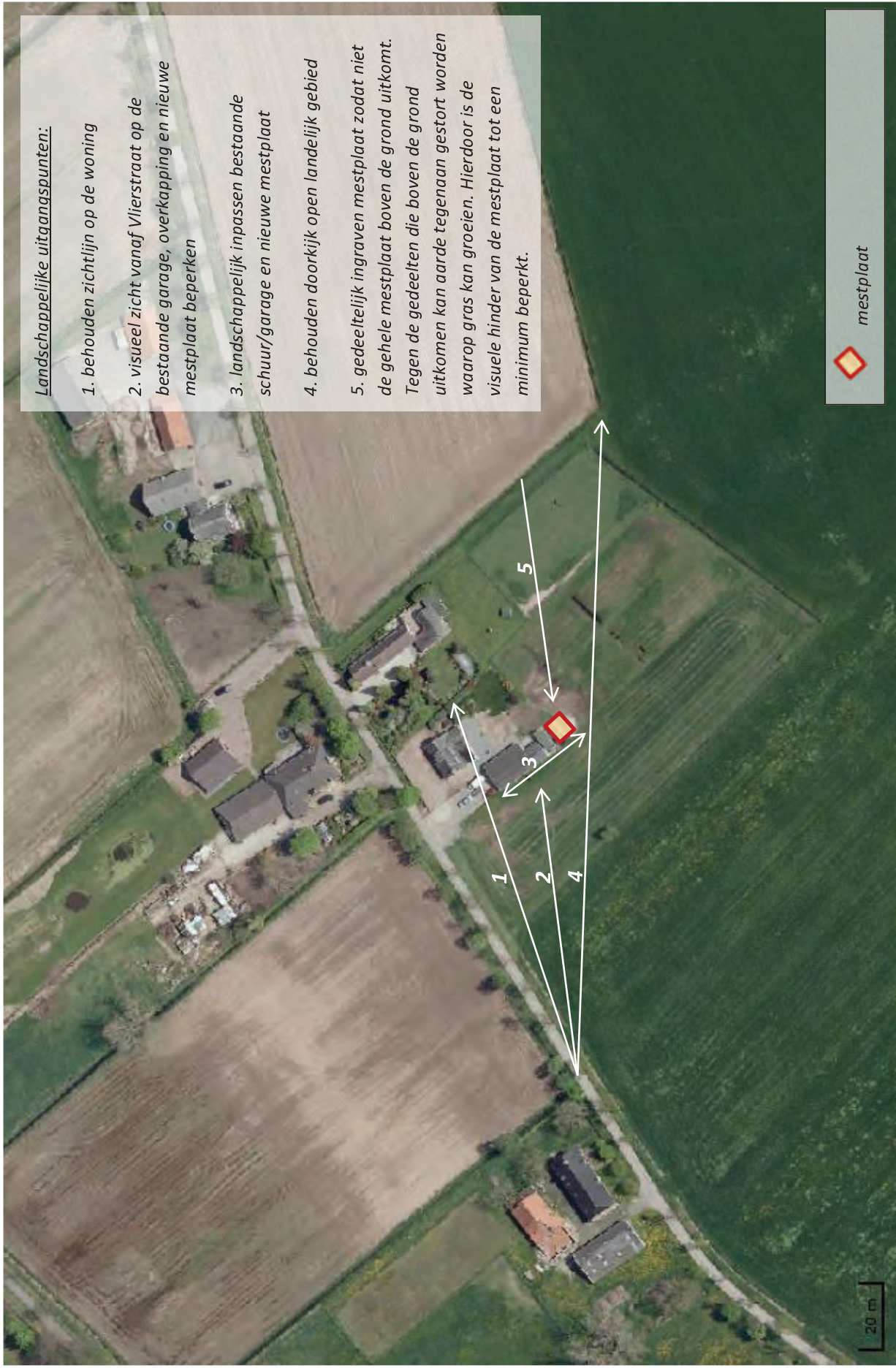


STREEFBEELD

- identiteit: verschillende landschapstypen versterken
- contrast tussen landschapstypen versterken
- beplanting: toepassing van gebiedseigen beplantingsoorten
- bebouwing: streven naar streekeigen bouwstijl
- nieuwe ontwikkelingen aan laten sluiten bij de (gewenste) karakteristiek, niet uitsluiten
- archeologische en cultuurhistorische waarden behouden
- inzetten op natuur- en landschapsbeheer en -ontwikkeling

1 uiterwaarden 		- hallopen tot open reliëfrijk gebied - vergroten contrast buiten- en binnendijks - natte natuurontwikkeling - waterberging
2 oeverwal 		- kleinschaligheid en groene karakter versterken - toevoegen van landschapselementen als (hakhout)bosjes, houtwallen, singels, hoogstamboomgaardjes
3a komgebied 		- open, grootschalig, rationeel - wegbeplanting niet vervangen bij kap (uitersterbeleid) - behoud vitale veeteelsector - uitgangspunt erfplanting: transparante bomenrij(en)(bij voldoende hoogwaardige architectuur stallen) - overgang rivieruindorpen naar komgebied - versterken door toepassing van groen op de rivierduin
3b rivierduinen 		
4 dekzandrand 		- hallopen, kleinschalig karakter - regelmatige slagenverkeveling; - kavelrandbeplanting loodrecht op dekzandrug - aanwezigheid van kwel benutten - mogelijkheid tot transformatie naar nieuw landschap
5 dekzandrug 		- hallopen tot besloten karakter - bosgebied besloten met open plekken (vennen en stuifduinen) - kleinschalig mozaiek met bosjes, houtwallen - droge ecologische verbindingen

Uitgangspunten landschapsplan



Ontwerp landschapsplan



Er is gekozen om aan de zuidwestzijde van de bestaande schuur met overkapping en de nieuwe mestplaat een beplantingsstrook van circa 30 meter aan te leggen. De beplantingsstrook zal bestaan uit drie rijen met inheemse, op de oeverwal passende bomen en struiken. Deze beplanting zal bestaan uit hazelaars, kornoelje, hondsrozen en/of gelderse rozen. De onderlinge plantafstand zal 1,25 meter bedragen.



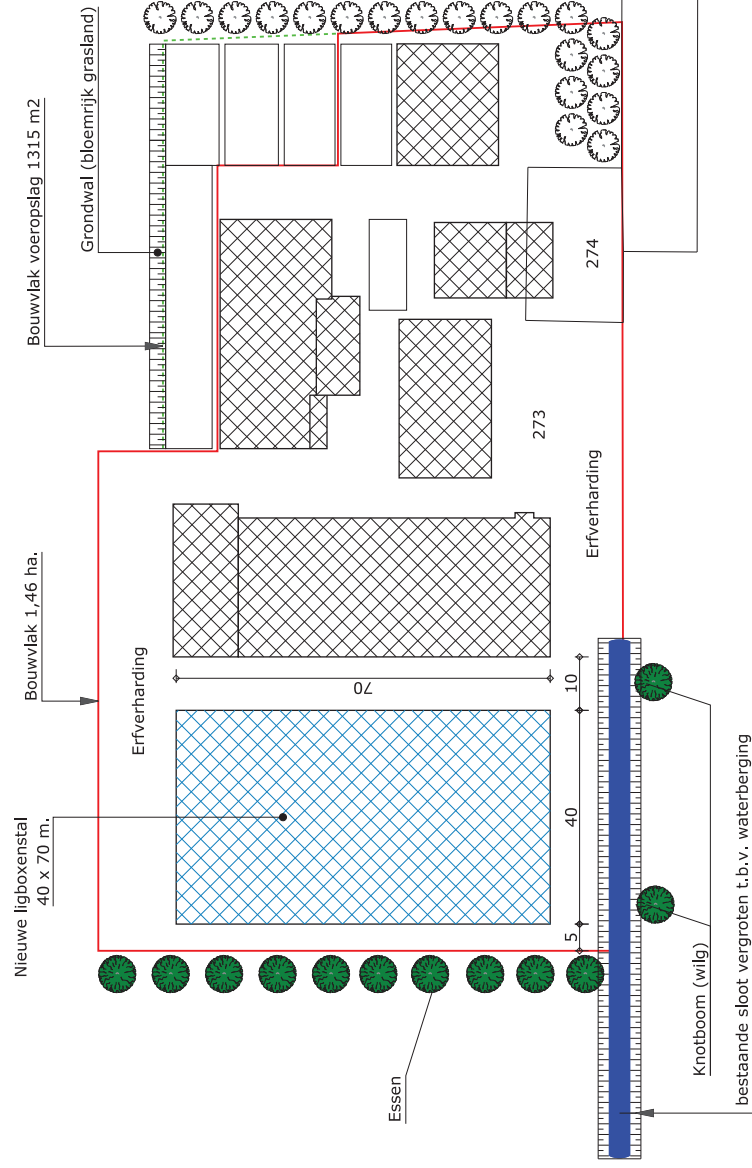
Door de aanleg van de beplantingsstrook wordt de bestaande garage met overkapping en de mestplaat gecamoufléerd in het landschap en ontstaat er een aantrekkelijker entree van de Vlierstraat.

Daarnaast zal de mestplaat gedeeltelijk worden ingegraven om de eventuele visuele hinder te beperken. Tegen het gedeelte van de mestplaat dat boven het maaiveld uitkomt wordt grond tegen aangebracht. Op de aangebrachte grond zal gras komen te groeien, waardoor de mestplaat wegvalt in het landschap.

Bijlage 27 Inrichtingsplan 19 Vorstweg 1 Maren-Kessel

Situatie

Kad. gem.: Lith
Sectie: G
Perceel: 273 en 274
Schaal: 1:1000



Gewenste situatie Vorstweg 1 te Maren-Kessel (d.d. 01-02-2017)



Locatieadvies

Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie
www.zlto.nl

Bijlage 28 Inrichtingsplan 20 Luistenstraat 6 Haren

SITUATIE

kadastrale gemeente: Oss
sectie: R nr: 28
schaal: 1 : 1000

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | perceel |
|  | bouwtak vigerend (1,13 ha) |
|  | bouwtak gewenst (1,50 ha) |
|  | gebouw bestaand |
|  | gebouw toekomstig |
|  | bedrijfswooning |
|  | onliggende bebouwing |
|  | erfverhanding |
|  | sleufde of kulpiaat |
|  | sleufde of kulpiaat toekomstig |
|  | opslag vaste mest |



Situatietekening		adviseur		A. Bekkers	
		geleerd		PvdH	
		datum		15 januari 2016	
		wijz. a		MR 28 april 2016	
		b		RH 28 september 2016	
		c		RH 19 april 2017	
		schaal		1 : 1000	
		formaat		A3	
projectno.		bladnr.		Si-01	

637701

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl

AGRA-MATIC
ADVIES MILIEU BOUW