BESTEMMINGPSLAN
Twee Kernen - 2018

Toelichting + Regels

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan Twee Kernen - 2018

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 6
2.1 Ontstaansgeschiedenis 15
2.2 Ruimtelijke karakteristiek ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.3 Woonpaden en karakteristieke open plekken in Lith en Lithoijen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.4 Functionele karakteristiek ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.5 Wonen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.6 Verkeer ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.7 Groen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.8 Water ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan 26
3.1 Beoogde situatie ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.3 Functionele karakteristiek ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.4 Wonen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.5 Verkeer en parkeren ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
3.6 Groen en water ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.1 Algemeen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.2 Regels ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.1 Wettelijk kader ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.2 Rijksbeleid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.3 Provinciaal beleid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.4 Gemeentelijk beleid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.5 Verkeer ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.6 Prostitutiebeleid ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.7 Archeologie ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 6 Verantwoording ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014 **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.2 Milieu- en omgevingsaspecten ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.3 Waarden ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.4 Defensie ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
6.6 Molenbiotoop ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 7 Handhaving 60
7.1 Beleidskader ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 60
8.1 Conserverend karakter ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
8.2 Nieuwe ontwikkelingen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
8.3 Conclusie ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 60
8.1 Inspraak en vooroverleg 60
5.2 Zienswijzenprocedure ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan Twee Kernen - 2018

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012' vastgesteld. Daarna is gebleken dat de regeling in dat bestemmingplan voor een aantal percelen niet juist of wenselijk is.

Ook zijn voor de volgende percelen verzoeken ontvangen, waaraan wij onze medewerking willen verlenen:

- Lithoijensedijk 21 in Lithoijen
- Stuwstraat 4 in Lithoijen
- Mr. van Coothstraat 53 in Lith
- Pastoor van Hapertstraat / Lithsedijk 48a in Lith
- Brouwerspad 22 in Lith

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de twee kernen Lith en Lithoijen.

1.2 Begrenzing plangebied

Bij het begrenzen van het plangebied is de plangrens van het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012' als uitgangspunt genomen.

Het zogenaamde voormalige woonzorgcomplex terrein in Lith is ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

De twee kernen van dit bestemmingsplan liggen in het noordwesten van de gemeente Oss, op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggende bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018' geldt het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012'. Voor een aantal perceel geldt het bestemmingsplan "Kom Lith 1991". Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied waarbinnen Lith en Lithoijen liggen is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en rivieren die hier voorheen stroomden. De rivier is de vormende kracht in dit gebied.

Deze rivieren hebben de laatste 10.000 jaar veel materiaal afgezet. Doordat bij overstromingen de stroomsnelheid dicht bij de rivier hoger was dan verder bij de rivier vandaan bezonken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden.

Door de ligging aan de rivier en het ontbreken van bedijking was er in het gebied jaarlijks terugkerende wateroverlast. De hoge gronden van de oeverwallen en de rivierduinen overstroomden zelden en boden een relatief veilige woonplaats. Bewoning heeft zich in deze gebieden dan ook lange tijd beperkt tot deze hoger gelegen gebieden. De waterstanden waren destijds overigens niet zo hoog als tegenwoordig, door het ontbreken van dijken.

De oeverwallen hadden als voordeel dat ze zeer geschikt waren als akkerbouwgrond, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Op deze oeverwallen zijn de kernen Lith en Lithoijen ontstaan. Ook nu zijn de oeverwallen mede te herkennen aan de boomgaarden en kleinschalige akkers.

Lith en Lithoijen hebben een oude bewoningsgeschiedenis. De oudste vondsten die gedaan zijn, dateren uit de late bronstijd/vroege ijzertijd (700 à 500 voor Christus). Ook de Romeinen hebben hier hun sporen achtergelaten. In deze periode stroomde de Maas veel zuidelijker dan nu het geval is, waarschijnlijk vlak langs de huidige kern Teeffelen en door een deel van de huidige kern Lithoijen.

Zoals vrijwel overal in noordwest Europa nam omstreeks 1200 de bevolking toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en aan veilige woonplekken. De rivier werd bedijkt, wat de veiligheid vergrootte en het verlies van landbouwproducten door overstromingen verkleinde. Aanvankelijk legde ieder dorp zijn eigen langs- en dwarsdijken aan. In de loop van de dertiende eeuw werden die losse dorpspolders aaneen gesmeed, waardoor een doorgaande dijk langs de Maas ontstond. In Lith en Lithoijen vond dit proces ergens in het begin van de veertiende eeuw plaats.

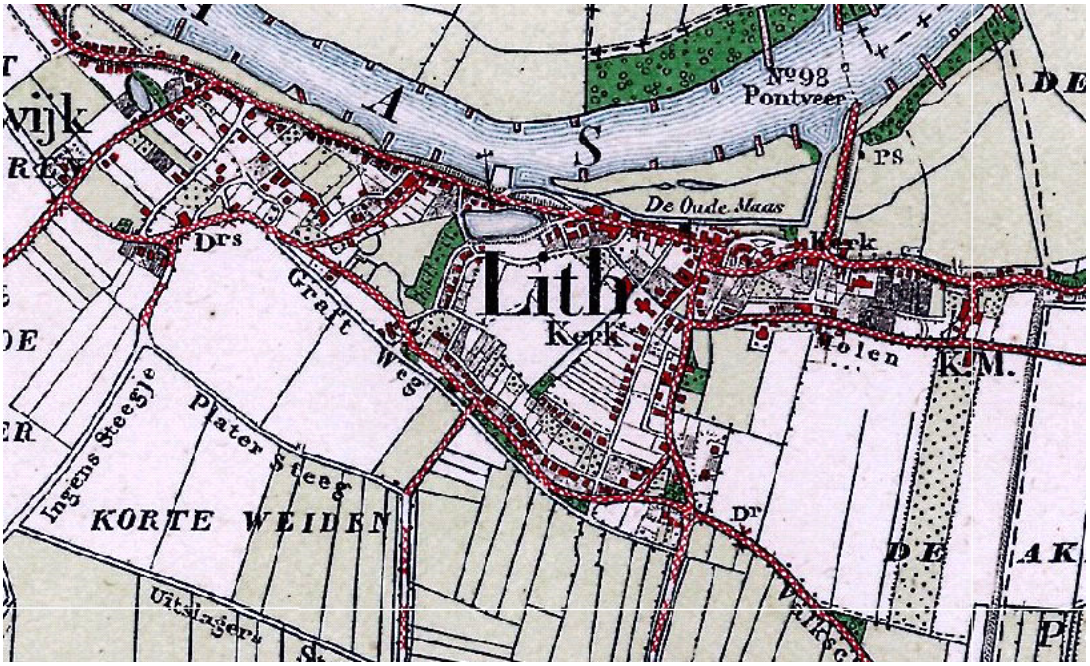
In grote lijnen bleef de ruimtelijke structuur van Lith en Lithoijen na de Middeleeuwen gelijk tot aan het begin van de twintigste eeuw. Toen vonden er diverse grootschalige ingrepen plaats, die de kernen en het landschap ingrijpend veranderden. Een goed voorbeeld hiervan zijn de rivierverbeteringen in de jaren ’30. Diverse meanders van de Maas werden afgesneden waardoor de rivier korten en rechter werd. Bovendien werden de rivierdijken op diverse plaatsen flink verhoogd. Diverse ruilverkavelingen veranderden de wegen, de afwaterings- en kavelstructuur. Slechts kleine stukken land zijn buiten de ruilverkavelingen gevallen en hebben daardoor nog hun vroegere parcellering. De bebouwing in beide kernen, maar vooral die van Lith is sterk verdicht. Vele wegen werden verhard. Lith heeft diverse grootschalige geplande uitbreidingen ondergaan. Lithoijen kent deze geplande uitbreidingen veel minder.

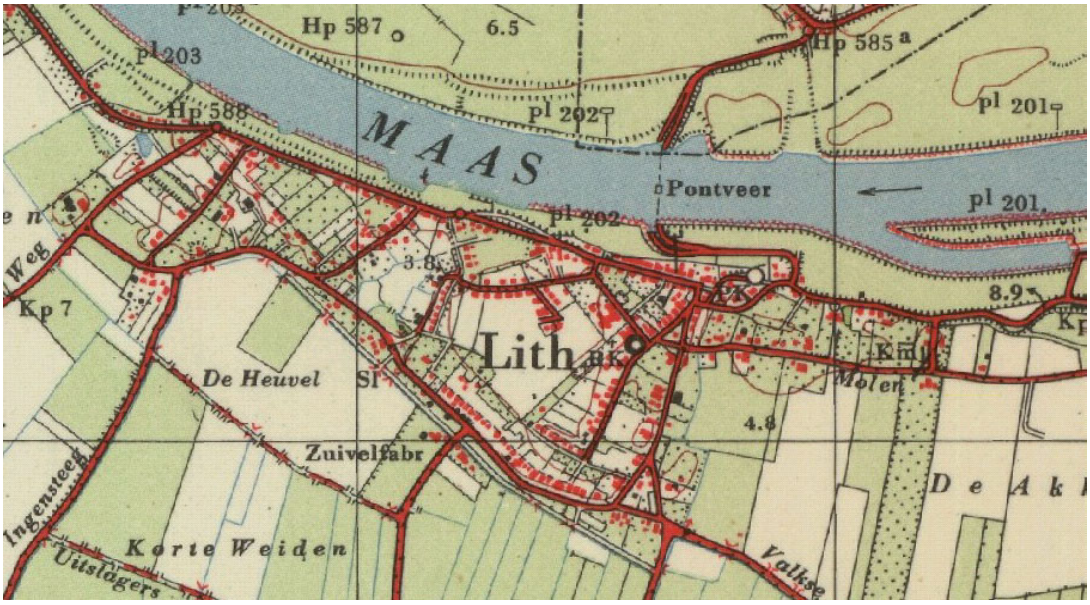
Temidden van de vroeger nog losjes gegroepeerde dorpsbebouwing heeft een sterke verdichting plaatsgevonden.

Toch hebben de kernen, ondanks deze ingrepen, hun oorspronkelijke ruimtelijke opbouw grotendeels behouden. De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan het specifieke karakter van het gebied. De kernen hebben alle een duidelijke relatie met het omliggende landschap. Er is sprake van een sterke verweving tussen bebouwde kern en het landelijk gebied.

Lith

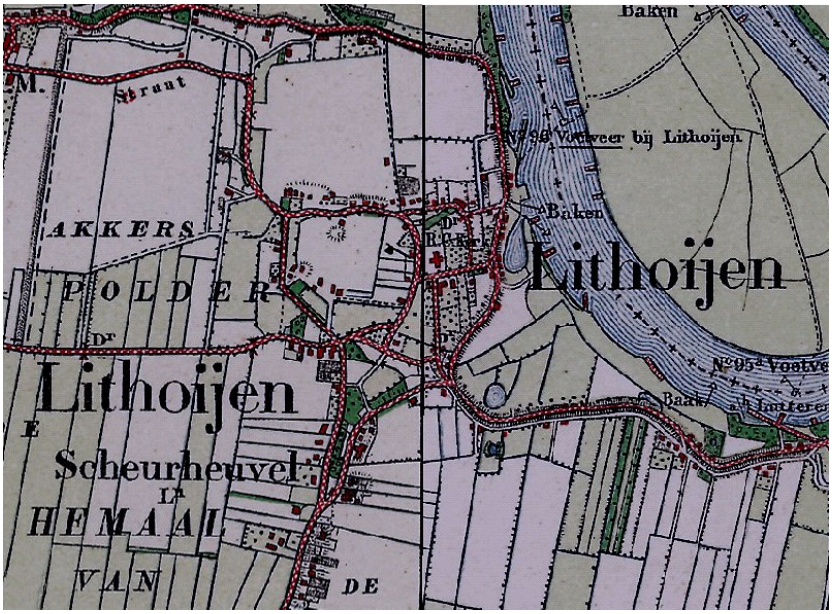
Op de topografische kaart van 1912 is het huidige Lith goed herkenbaar. De hoofdwegenstructuur is nagenoeg ongewijzigd. De belangrijkste dragers van het dorp zijn de Lithsedijk en de Meester van Coothstraat. Aan deze wegen en aan enkele dwarsverbindingen is de meeste bebouwing gesitueerd. Vroeger waren er een viertal min of meer van elkaar gescheiden buurten te herkennen. De omgeving van het huidige centrum is waarschijnlijk de oudste. De Engwijk, een langgerekte kunstmatige hoogte ligt aan het Engwijkpad begeleid door een rij boerderijen. Karakteristiek voor Lith is de padenstructuur. Kenmerkend voor deze paden is dat het woongedeelte aan het pad is gelegen en het bedrijfsgedeelte aan een bredere achterweg. De oogst kon zo gemakkelijk in- en uit worden gereden. De paden zijn hoger gelegen zodat in geval van hoog water met droge voeten de dijk kon worden bereikt. Op de historische kaart zijn de open ruimtes aangrenzend aan de paden goed te herkennen. Deze groene gebieden zijn laag gelegen en waren daardoor vaak te nat om te bebouwen. Een derde gebied is de bebouwing langs de dijk. Dicht opeengepakt langs de dijk lagen een aantal huizen waarvan de meeste kleiner waren dan de boerenhoeven in de polder. Hier was de schippers en handelsbuurt gevestigd. De meer op de rivier en minder op het land gerichte economische bedrijvigheid. Het vierde gebied is de Heuvelwijk. Deze wijk is gericht op het Brouwerspad wat structuurbepalend was en de achterweg was hieraan duidelijk ondergeschikt. De grootste veranderingen in 1956 ten opzichte van de situatie in 1912 zijn de naoorlogse uitbreidingen en het dempen van het Wiel aan de Ringkade. Veel bebouwing is er in de tussenliggende periode niet toegevoegd.

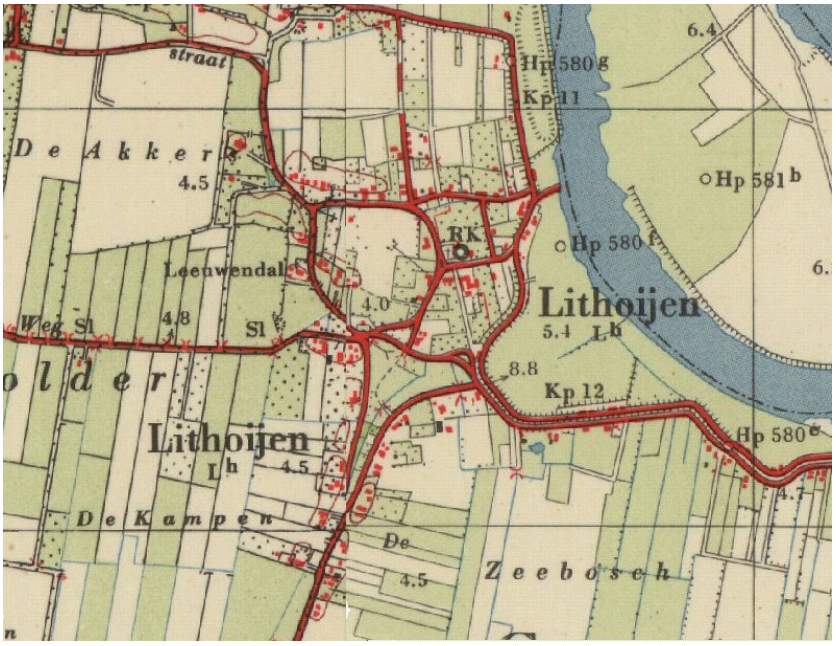

Nº98
Pontveer
De Oude Maas
Drs
Graft
Weg
Lith
Kerk
Molen
K.M.
Ingens steeg
Pater Steeg
KORTE WEIDEN
Dr
Uitslagers


Hp 587
6.5
Hp 585 a
pl 203
Hp 588
pl 202
pl 201
MAAS
Pontveer
pl 201
pl 202
3.8
8.9
Kp 7
Lith
De Heuvel
Sl
Km
Molen
4.8
Zuivelfabr
Ingensteeg
Korte Weiden
Uitslagers
Volkse

Lithoijen

De bebouwing in Lithoijen was oorspronkelijk geheel op terpen gelegen. Zware klei werd voor dit doel gedolven uit de nabij gelegen verlandde stroombeddingen. De grote vroeger beboste driehoekige ruimte aan de zuidkant van het dorp is een overblijfsel van de samenkomst van twee verlandde beddingen. Deze zijn geheel vergraven. De vooral agrarische bebouwing was gegroepeerd in buurtjes, veelal “wijken” genoemd, zoals de Lange Wijk, de Scheurheuvel, de Olijfwijk en het Dorp. De Lange wijk (huidige Langwijkstraat) is zeer langgerekt met een vluchtpad dat aansluit op de dijk. Dit pad is in zijn geheel verdwenen. De Scheurheuvel ligt in een V-vorm langs de grote driehoekige ruimte en valt buiten het plangebied. De Olijfwijk is een klein groepje verspreid staande huizen in het westelijk deel van het dorp. Het Dorp, de dorpskern, met kerk, pastorie en school en midden op het kruispunt van wegen het oude raadhuis. Na 1900 heeft er vooral verdichting plaatsgevonden van enkele bebouwingslinten. Tot de jaren ’60 zijn er nauwelijks nieuwe woningen gebouwd. Dit is duidelijk te zien op de topografische kaart van 1956, die nauwelijks afwijkt van de topografische kaart van 1912.





2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Ruimtelijke karakteristiek Lith
De ruimtelijke structuur van Lith wordt bepaald door de oost-westgerichte structuurlijnen van de dijk en de Mr. van Coothstraat. In de zone tussen deze ruimtelijke dragers liggen karakteristieke vaak groene gebieden, de dorpspaden en de planmatig ontworpen woonbuurten.

Kenmerkend in Lith zijn de vele historische elementen. De historische gebouwen, de dijk en het oude wegenpatroon bepalen het beeld in de kern. Het middeleeuwse wegenpatroon is nog redelijk intact gebleven. Er zijn nog veel overblijfselen uit de vroegere perioden aanwezig die de huidige ruimtelijke structuur voor een groot deel bepalen.

Karakteristieke dorpsbebouwing
De oude dorpsbebouwing rondom het driehoekige Marktplein heeft zijn historische uitstraling redelijk goed behouden. Tevens staat er nog veel karakteristieke bebouwing aan de Lithsedijk en aan de dorpspaden. Deze karakteristieke bebouwing is beeldbepalend voor de kern van Lith. Enkele delen van de oude dorpsbebouwing zijn in het Erfgoedplan aangewezen als “Bijzonder gebied”. In deze gebieden zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden goed herkenbaar en beschermingswaardig.

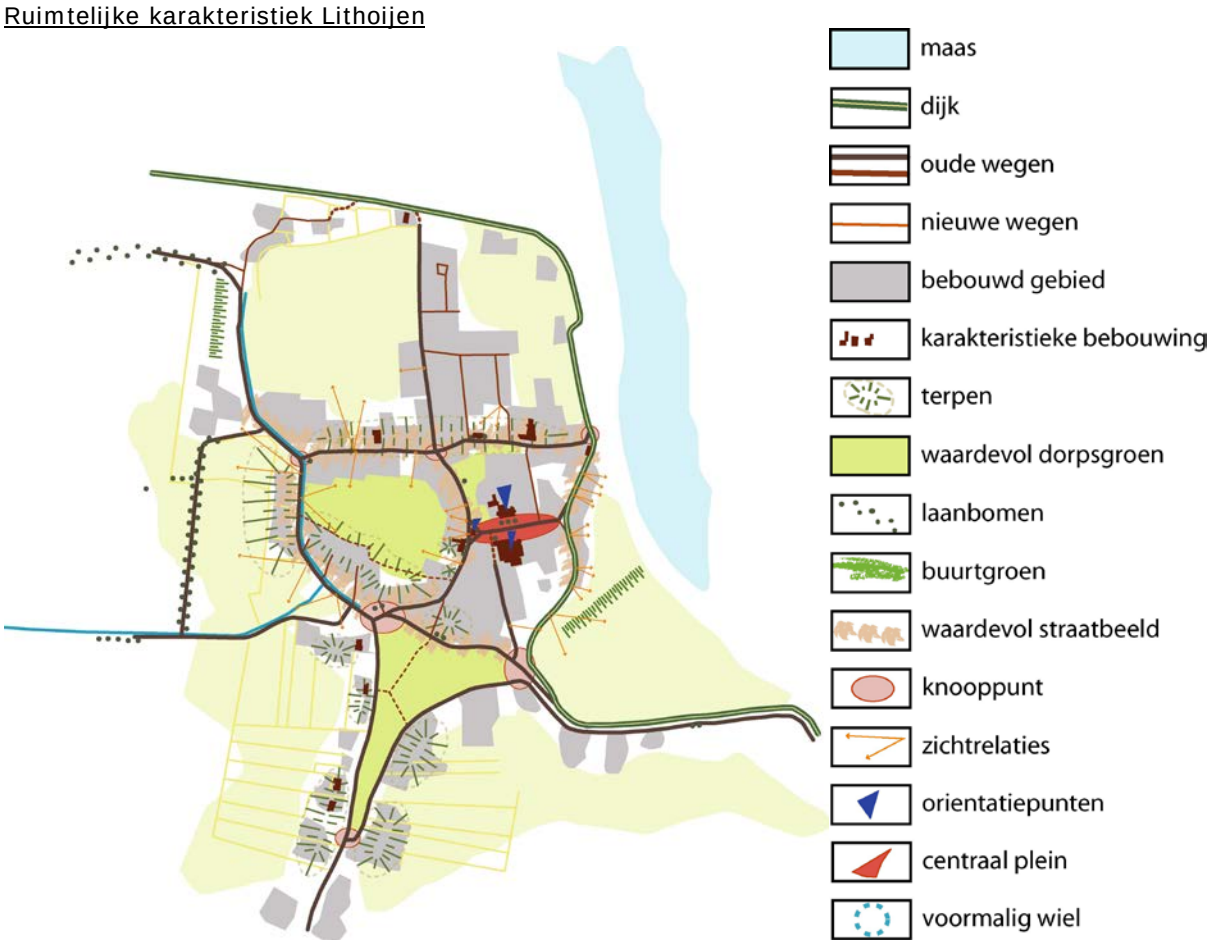
Dijkbebouwing
Veel dijkbebouwing is afgebroken in het kader van de dijkversterking. Een groot deel van de karakteristieke dijkbebouwing is echter nog aanwezig. De dijkbebouwing in de kern is aan de oostkant verdicht tot aaneengesloten bebouwing aan weerszijde van de dijkweg, die een bijna stedelijke uitstraling heeft. Deze dijkbebouwing bestaat uit bescheiden gebouwen van 1 bouwlaag met zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de dijkweg loopt afgewisseld met statige woningen met 1,5 en 2 bouwlagen. De oorspronkelijke schuren, werkplaatsen of stallen zijn veelal bij de woningen getrokken. De dijken liggen voor een deel nog op het oorspronkelijke, middeleeuwse tracé. Op sommige plaatsen heeft men echter, gedwongen door dijkdoorbraken, de dijk plaatselijk verlegd.

Uitbreidingen

In Lith zijn tijdens de wederopbouwperiode net na de Tweede Wereldoorlog woningen gebouwd in karakteristieke wederopbouwarchitectuur met kenmerken van de Delftse School. Deze relatief kleine woningen staan op zeer ruime percelen. De woningen staan in de Pastoor van Hapertstraat en in de Schoolweg. In de periode daarna hebben er woninguitbreidingen plaatsgevonden met strakke blokverkavelingen in de jaren ’60, de lossere verkavelingen uit de jaren ’70 en de meer strakke, geometrische wijken uit de jaren ’80 en ’90.

Aan de westzijde van het centrumgebied is in de jaren ‘60 gebouwd. De woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa en zijn veelal sober voor wat betreft detaillering en materiaal- en kleurkeuze. In de jaren ‘70 en ‘80 hebben de woonuitbreidingen (de Akkeren) in het oosten en zuidoosten van de kern plaatsgevonden. De bebouwing bestaat uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen met een voor- en achtertuin. In de jaren ’70 wijken worden halfopen bouwblokken afgewisseld door onbebouwde ruimten zoals grasvelden, plantsoenen en speelveldjes. In de jaren ’80 wijken zijn de blokvormige straatpatronen en het straatgericht wonen kenmerkend.
In het uiterste zuidoosten van de kern is in de jaren ’90 de woonuitbreiding “De Liensvelden” gerealiseerd. Meer recent is de bebouwing ter plaatse van de “Kapelse Wiel” gerealiseerd. Aan de oostzijde van Lith tussen de Molenstraat en Valkseweg wordt een woonwijk gerealiseerd met circa 110 woningen. Deze wijk valt buiten het plangebied.

Ruimtelijke karakteristiek Lithoijen



De ruimtelijke dragers van Lithoijen zijn de dijk en het vaak nog historische wegenpatroon. Kenmerkend voor Lithoijen is de relatie van de dorpsbebouwing met het omliggende landschap. Het landschap is bijna overal in het dorp aanwezig. Het dorp toont een veelheid aan historische elementen. Vele wegen stemmen nog uit de Middeleeuwen. De dorpsbebouwing kent een lage bebouwingsdichtheid. Grotere open plekken zijn karakteristiek vanwege de ligging in de historische structuur (restgeulen, meander-restanten en doorbraakgeulen) of de ligging in de historisch-stedenbouwkundige structuur (open plek langs een woonpad).

Karakteristieke dorpsbebouwing
Het centrum van Lithoijen (omgeving van het Prelaat van den Bergplein) wordt gekenmerkt door een groot aantal karakteristieke gebouwen die rond 1900 zijn opgericht: de kerk, de pastorie, een deel van de kerkhofmuur, het voormalige klooster, het voormalige raadhuis en twee boerderijen. Dit deel van Lithoijen heeft een beeldbepalend karakter.

Dijkbebouwing
Ter plaatse van de dijkwoningen in Lithoijen ligt de dijk niet meer op het oorspronkelijke, middeleeuwse tracé.

Uitbreidingen
De laatste twee decennia hebben er een beperkt aantal planmatige woonuitbreidingen plaatsgevonden. Deze planmatige uitbreiding is te vinden in de noordzijde van de kern. De structuur van deze woonbuurt wordt gekenmerkt door geometrische structuur. De woningen in de “Lithoijense Enge” zijn gebouwd op voormalige agrarische gronden. De bebouwing bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen.
Een tweetal gebieden in de kern is aangemerkt als karakteristieke open plek. Eén ervan grenst aan het Dorpspad. De ander betreft de stroomgeulrestant “De Meer” in het zuidelijk deel van Lithoijen (buiten het plangebied). De terreinen bestaan voor het merendeel uit graslanden met struikgewas en bomen. Op de open plekken zijn incidenteel schuurtjes te vinden. De open plekken worden als zeer waardevol beschouwd en vormen een integraal deel van de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Buitengebied
Een relatief groot oppervlak in het zuiden van Lithoijen wordt tot het buitengebied gerekend. Dit zuidpunt valt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan.

2.3 Woonpaden en karakteristieke open plekken in Lith en Lithoijen

In de prachtige landelijke kernen van de voormalige gemeente Lith liggen padenstelsels die een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke karakteristiek van de dorpen. Het gaat om eeuwenoude kerkpaden maar ook om markante woonpaden. Dit zijn paden die uit de Middeleeuwen stammen en onderdeel zijn van een bijzondere verkavelingswijze. Typerend voor de woonpaden is dat ze niet achteraf tussen de landerijen lopen, maar dat de woningen direct aan het pad liggen en dat ze feitelijk de dragers zijn van de stedebouwkundige structuur. De voorzijden van de woningen zijn georiënteerd op het pad, daartegenover lagen overtuinen. De achterzijdes van de woningen sluiten aan op een ontsluitingsweg. Uit historisch- stedebouwkundige studie blijkt dat woonpaden typerend zijn voor deze omgeving: in de vorige eeuw kwamen er in de dorpen aan de Maaskant nog 12 voor. Elders is het verschijnsel vooralsnog onbekend. Sinds het begin van de 19e eeuw zijn de woonpaden in een snel tempo verdwenen, zodat er momenteel in Lith nog maar drie woonpaden over zijn en in Lithoijen nog maar 1.

In Lith liggen drie woonpaden: het Engwijkpad, het Brugpad en het Brouwerspad en in Lithoijen komt nog één woonpad voor: het Dorpspad. De woonpaden zijn typerend voor deze omgeving. Sinds het begin van de negentiende eeuw zijn de woonpaden in een snel tempo verdwenen. De paden stammen waarschijnlijk nog uit de middeleeuwen en op grond daarvan vertegenwoordigen ze een belangrijke historische waarde. Bovendien bepalen de paden in belangrijke mate de ruimtelijke karakteristiek van de kernen.

Deze paden worden hersteld en/of nieuw gemaakt vanwege hun recreatieve en cultuurhistorische waarden maar ook vanwege veiligheid: ze bieden fietsers en voetgangers een alternatief voor enkele drukke doorgaande wegen. Er is sprake van een zekere urgentie: enkele delen van paden zijn inmiddels geprivatiseerd: om definitieve toe-eigening te voorkomen worden er momenteel ook juridische stappen gezet.

Lith was de eerste gemeente in Nederland met een Erfgoedplan (adviesbureau Cuypers in opdracht van gemeente Lith, februari 2001), een uitvloeisel daarvan was het Padenplan (ook door bureau Cuypers). Daarvan zijn inmiddels enkele paden gerealiseerd en te aanschouwen. Inmiddels vallen de kernen Lith, Lithoyen, Maren Kessel, Kessel en Oud-Maren onder de gemeente Oss en wordt enthousiast een uitwerking gegeven aan het vervolg van het padenplan.
In de huidige situatie zijn er namelijk verschillende nog resterende paden toe aan een opknapbeurt en zijn er nieuwe paden mogelijk, die weer nieuw leven in de voor deze kernen typische eeuwenoude karakteristiek blazen.

Het padenplan is inmiddels verder uitgewerkt met het plan ‘Beleefbare paden’. Het plan ‘Beleefbare paden’ is tot stand gekomen in samenwerking met de Heemkundekring Lith en de Dorpsraden van de kernen uit de voormalige gemeente Lith. Met het uitvoeren van de padenplannen worden de paden goed beleefbaar: zo wordt de uitstraling verbeterd, worden de entrees herkenbaar gemaakt en worden vele knelpunten opgelost. Verder worden er verschillende kernen onderling verbonden, wordt er bijgedragen aan de verkeersveiligheid en worden de meest interessante routes onderling gekoppeld.

Als onderdeel van het Padenplan zijn er opties voor inrichting van overtuinen opgesteld.

2.4 Functionele karakteristiek

Tot zo’n 20 jaar geleden was er in de kernen nauwelijks sprake van centrumvorming en waren grote delen van aan te merken als gebieden met een gemengde functie. Temidden van de woonbebouwing kwamen nog veelvuldig agrarisch bedrijven, andersoortige bedrijven, winkels, kantoren etc. voor.

Inmiddels heeft er een sterkte ontmenging plaatsgevonden. De winkelvoorzieningen en horeca zijn vrijwel geheel geconcentreerd in het dorpscentrum van Lith. De agrarische bedrijvigheid is nagenoeg beëindigd of verplaatst naar het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is eveneens nagenoeg beëindigd of verplaatst naar bedrijventerrein “Het Wargaren”. Het grootste deel van de kernen heeft een uitgesproken woonfunctie.

2.5 Wonen

Het dorp Lith heeft op 1 februari 2017 3.045 inwoners, dit zijn 1.173 huishoudens. Lithoijen heeft 1.167 inwoners, dit zijn 386 huishoudens.

Het percentage huishoudens zonder kinderen bedraagt in Lith 43,6 % en in Lithoijen 49,9 %.

In het plangebied staan 1.603 woningen. Dit zijn 1.167 koopwoningen en 349 huurwoningen. Het aantal eengezinswoningen bedraagt 1.491 en meergezinswoningen 68.

De gemiddelde woningbezetting in Lith is 2,53 en in Lithoijen 2,91.

De volkshuisvestelijke karakteristiek van de verschillende kernen is in essentie vergelijkbaar en komt overeen met het stereotypische beeld van kleine landelijke kernen. De kernen worden alle gekenmerkt door vrijwel uitsluitend eengezinswoningen, een hoog percentage eigen woningbezit en een hoog percentage vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

2.6 Verkeer

Lith

De ontsluiting van Lith met de omgeving wordt verzorgd door de N625. De weg loopt via de Mr. van Coothstraat - Kerkstraat - Lithsedijk door Lith en vormt een verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Oss.

Tussen Lith en Lithoijen fungeert de N625 als dijkweg langs de Maas. De weg maakt deel uit van de busverbinding ’s-Hertogenbosch – Oss. Net buiten de bebouwde kom van Lith is de weg gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 80 km/uur.

De wegenstructuur van Lith sluit aan op de N625. Vooral in het westelijk deel van de kern zijn diverse rabatstroken aanwezig die gebruikt worden voor zowel parkeren als door voetgangers. Typisch in Lith zijn enkele historische voetpaden, waardoor een fijnmazige voetgangersstructuur bestaat, te midden van een meer grofmazige autostructuur. Via een veerpont wordt Lith verbonden met de overzijde van de Maas. Deze verbinding is met name van lokale betekenis doordat deze niet op een doorgaande route ligt.

De Lithoijensedijk ter hoogte van de Langwijkstraat voorziet in 2030 ca. 6.921 mvt/etmaal/gem. weekdag. Voor de Meester van Coothstraat ter hoogte van Molenstraat te Lith worden ca. 4.087 mvt/etmaal/gem. weekdag voorzien in 2030.

Lithoijen
Net als bij Lith wordt de ontsluiting van Lithoijen verzorgd door de N625. Tussen Lith en Lithoijen fungeert de weg als dijkweg langs de Maas. De weg maakt deel uit van de busverbinding 's-Hertogenbosch – Oss. De weg loopt volledig buiten de bebouwde kom. Ter hoogte van de kern is de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 80 km/uur. Op de weg rijden in het jaar 2020 ongeveer 8.000 motorvoertuigen per etmaal. De wegenstructuur van Lithoijen sluit aan op de N625. De verkeerstructuur in Lithoijen richt zich in het bijzonder op de Lithoijensedijk die dient als ontsluiting van de kern. De overige ontsluitingswegen van de kern lopen via de Weisestraat aan de zuidzijde, de Molenweg en de Valkseweg aan de westelijke zijde en via de Langwijkstraat. Aan de noordzijde van Lithoijen is de ontsluiting van de kern minimaal.

Vrijwel alle wegen in de kern hebben een gemengde functie. Dit betekent dat de weg zowel voor de auto's, fietsers en voetgangers wordt gebruikt. Er zijn slechts enkele trottoirs aanwezig. In de kern zijn diverse rabatstroken aanwezig die gebruikt worden voor zowel parkeren als door voetgangers. In het centrum van de kern vindt het parkeren plaats in enkele parkeervakken. Tenslotte zijn enkele historische voetpaden aanwezig in de kern waardoor een fijnmazige structuur voor voetgangers is ontstaan, te midden van een grofmazige autostructuur.

2.7 Groen

In de meeste kernen bestaat het merendeel van het openbare groen uit grasbermen (langs de straten) met bomen(rijen). Met name de dijken zijn kenmerkende groene elementen.
Verspreid liggen er in enkele kernen grasveldjes. In de kernen bevinden zich bijzondere waardevolle bomen. Deze bomen staan zowel op gemeentegrond als op particulier terrein. Het groene beeld in de meeste kernen wordt mede bepaald door particulier groen.

2.8 Water

In de kernen is beperkt oppervlaktewater aanwezig dat of onderdeel uitmaakt van de poldersloten rondom de kernen of afwatert naar deze poldersloten. Op enkele wegen hebben tevens de bermen de functie van wateropvang.

In de kernen is voornamelijk een gemengde riolering aanwezig waar zowel afvalwater als hemelwater in worden opgevangen en afgevoerd naar de RWZI Oijen. In enkele nieuwbouwprojecten en -objecten is voorzien in gescheiden verwerking. Hier wordt regenwater zo veel als mogelijk op eigen terrein door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Enkele percelen zijn via een drukriolering aangesloten aan het gemeentelijk vrijvervalstelsel. Hier wordt alleen afvalwater afgevoerd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die gehanteerd zijn in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Twee Kernen - 2018” is een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt.
Dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan wil niet zeggen dat de huidige situatie wordt ‘bevroren’. Beperkte ‘ontwikkelingen’ (zoals uitbreiding van de bebouwing, aan huis gebonden activiteiten, beperkte functieveranderingen) zijn binnen de bestemmingen over het algemeen gewoon mogelijk.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn bovendien nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. Om medewerking te kunnen verlenen aan een ontwikkeling dient door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te worden overgelegd. Ook wenst de gemeente vooraf contractuele afspraken met de initiatiefnemer vast te leggen in een overeenkomst. Als de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden en contractuele afspraken zijn vastgelegd wordt de ruimtelijke ontwikkeling rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

3.2.1. Behoud ruimtelijke karakteristiek

Uit analyse van de ruimtelijk-functionele draagkracht van de kernen komt naar voren dat de kernen een kwetsbare ruimtelijke structuur kennen, waarbij verwevenheid van de kern met het landschap een waardevol kenmerk is. Het absorptievermogen van de meeste kernen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten zonder deze waardevolle structuur (en daarmee het dorpse, landelijke karakter van de kern) aan te tasten, is dan ook klein. Het gevolg hiervan is dat het zonder meer toevoegen van nieuwe functies en bebouwing in deze kernen snel leidt tot aantasting van de ruimtelijke structuur en daarmee het dorpse en landelijke karakter van deze kernen.

Initiatieven worden ruimtelijk alleen voorstelbaar geacht wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van een woning gepaard gaat met de sloop van een substantiële hoeveelheid oude (op)stallen, het saneren van een overlast veroorzakend bedrijf of wanneer het leidt tot renovatie en behoud van cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle bebouwing en het herstellen of versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Ook wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is, zoals bij woningsplitsing, zijn initiatieven ruimtelijk voorstelbaar, mits het parkeren en de ontsluiting op een goede wijze op het eigen perceel kan worden vormgegeven. Met name voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden is dit een bespreekbare optie. Na splitsing van de woning dienen beide woningen over voldoende vloeroppervlak te beschikken en mag de oorspronkelijke karakteristiek van de woning niet verloren gaan.

3.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Wiegersmastraat, Schoolweg en Pastoor van Hapertstraat in Lith
Enkele percelen tussen Wiegersmastraat, Schoolweg en Pastoor van Hapertstraat in Lith liggen niet binnen de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012'. Het bestemmingsplan 'Kom Lith 1991' is nog steeds van toepassing. Reden hiervoor is dat op deze locatie een woonzorgcomplex gerealiseerd zou worden. Dit is niet doorgegaan.
De locatie wordt nu opgenomen in deze herziening en bestemd conform het bestemmingsplan 'Kom Lith 1991'. De volgende percelen worden nader toegelicht:

- Op het perceel Pastoor van Hapertstraat 16 in Lith stond een woning. Deze woning is gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcomplex. Ook is de woonbestemming wegbestemd, waardoor er geen woning meer is toegestaan. Het woonzorgcomplex wordt niet gerealiseerd.
  Het perceel Pastoor van Hapertstraat 16 in Lith krijgt in deze herziening weer een woonbestemming.
- Op het perceel Pastoor van Hapertstraat 12 in Lith stond een woning. Deze woning is gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcomplex. Ook is de woonbestemming wegbestemd, waardoor er geen woning meer is toegestaan. Het woonzorgcomplex wordt niet gerealiseerd.
  Het perceel Pastoor van Hapertstraat 12 in Lith krijgt in deze herziening weer een woonbestemming.
- Op het perceel Wiegersmastraat 3 in Lith stond een woning. Deze woning is gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcomplex. Ook is de woonbestemming wegbestemd, waardoor er geen woning meer is toegestaan. Het woonzorgcomplex wordt niet gerealiseerd.
  Het perceel Wiegersmastraat 3 in Lith krijgt in deze herziening weer een woonbestemming.
- De woning op het perceel Wiegersmastraat 1a in Lith ligt binnen het plangebied waar een woonzorgcomplex gebouwd zou worden. Omdat de bouw van het woonzorgcomplex uiteindelijk niet is doorgegaan, geldt hier nu nog het oude bestemmingsplan 'Kom Lith 1991'. Er is een ontheffing voor uitbreiding van de woning verleend.
  Dit betekent dat in deze herziening het bouwvlak op het perceel Wiegersmastraat 1a in Lith een diepte krijgt van 11 meter.

Mr. van Coothstraat 53 in Lith
Op het perceel Mr. van Coothstraat 53 in Lith staan diverse gebouwen en twee woningen. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming.

Het perceel wordt al meer dan 30 jaar niet gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De tweede woning is in 1989 vergund, maar nooit als zodanig bestemd.

Het voornemen is om de huidige woningen te slopen en een twee onder 1 kap woning te bouwen. De locatie krijgt een woonbestemming.

De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Mr. van Coothstraat 49 in Lith
Het bouwvlak op het perceel Mr. van Coothstraat 49 in Lith wordt in dit bestemmingsplan parallel gesitueerd aan het bouwvlak op het perceel Mr. van Coothstraat 51.

Pastoor van Hapertstraat / Lithsedijk 48a in Lith
In de huidige situatie is er sprake van een historisch ensemble van een oude schuur, boomgaard en stenen muur. Samen met de andere dijkbebouwing een fraai geheel. Volgens het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012' mag op het perceel één woning worden gebouwd. Deze woning is echter nooit gerealiseerd. Het voornemen is om aan de zijde van de Pastoor van Hapertstraat een twee-onder-een-kap-woning te realiseren en aan de zijde van de Lithsedijk een vrijstaande woning.

De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Brouwerspad 22 in Lith
Op dit perceel is een onbemand tankstation gevestigd. Er wordt geen LPG meer verkocht.

De functieaanduiding ‘vulpunt lpg’ wordt in dit bestemmingsplan verwijderd.

De woning krijgt een woonbestemming. Hier is een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld.

Brugpad 5 in Lith

Per abuis is het bouwvlak op het perceel Brugpad 5 in Lith in het bestemmingsplan ‘Twee Kernen – 2012’ wegbestemd.

De Pas 42 t/m 56 in Lith
Het maximale bebouwingspercentage van 50 % wordt op de percelen De Pas 42 t/m 56 overschreden.

Om deze reden wordt in dit plan voor deze percelen een bebouwingspercentage van maximaal 60 % opgenomen.

Gemeentewerf in Lith
Het terrein aan de Pastoor van Hapertstraat / Wiegersmastraat in Lith is niet meer in gebruik als gemeentewerf. De bestemming blijft gehandhaafd. Het is voorstelbaar dat in de toekomst hier woningen gebouwd zouden kunnen worden.

Stuwstraat 4 in Lithoijen
Wij hebben een verzoek ontvangen voor het splitsen van het perceel Stuwstraat 4 in Lithoijen, zodat er een nieuwe woning gebouwd kan worden. Wij vinden dit onder voorwaarden voorstelbaar.

De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Stuwstraat 6 in Lithoijen
Op het perceel Stuwstraat 6 in Lithoijen staat een woning. Deze woning is jaren geleden in strijd met het destijds vigerende bestemmingsplan gesplitst. In artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan ‘Twee Kernen – 2012’ staat dat het bestemmingsplan ten behoeve van splitsing gewijzigd kan worden. Aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Stuwstraat 8 in Lithoijen
Op het perceel Stuwstraat 8 in Lithoijen is al jaren een transportbedrijf gevestigd. Hiervoor hebben wij in het verleden diverse vergunningen verleend. Ten onrechte legt het moederplan deze legale situatie niet vast.

In deze herziening krijgt het bedrijf alsnog de bedrijfsbestemming.

Lithoijensedijk 21 in Lithoijen
Op het perceel Lithoijensedijk 21 in Lithoijen staat bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats.
Het voornemen is dan ook om de bedrijfsbestemming te beëindigen. De huidige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. In het bedrijfspand parallel aan de dijk mogen drie woningen worden gerealiseerd. Het tweede bedrijfspand wordt gesloopt. Op deze locatie zal een twee-onder-een-kap woning worden gebouwd. Het bestaande erf zal worden gebruikt als ontsluiting voor de woningen

De ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Nieuwstraat 3 in Lithoijen
Wij hebben een strook groen bij Nieuwstraat 3 in Lithoijen verkocht. In dit bestemmingsplan krijgt deze strook de bestemming ‘Tuin – met waarde openheid’.

3.3 Functionele karakteristiek

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate conserverend van aard. Hierdoor worden er geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie.
De kernen zullen in hoofdzaak gekenmerkt blijven door een woonkarakter. Gezien de beperkte inwoneraantallen van de kernen ligt uitbreiding van het voorzieningenniveau niet voor de hand. Er wordt vooral ingezet op behoud van het bestaande niveau. Daar waar mogelijk wordt echter wel ingezet op flexibiliteit. Met het bieden van meer flexibiliteit wordt het bestemmingsplan meer toekomstgericht en worden onnodige ruimtelijke procedures en de daarmee gepaard gaande tijd en kosten voorkomen.

In het algemeen is getracht om binnen de bestemmingsregeling ruimte te bieden aan ruime gebruiksmogelijkheden. Dit uiteraard zonder de belangen van omwonenden en een acceptabel woon- en leefklimaat uit het oog te verliezen. Daar waar verruiming van de mogelijkheden in principe voorstelbaar is, maar ten behoeve van de toelaatbaarheid van het gewenste gebruik een nadere afweging vereist is, zijn regels voor het afwijken van de gebruiks- en bouwregels opgenomen.

Indien mogelijk wordt een onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de flexibiliteit is in het bestemmingsplan op enkele plaatsen de bestemming ‘Gemengd - 1’ of ‘Gemengd – 2’ opgenomen waarmee uitwisseling van functies mogelijk is. Binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’ zijn detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies toegestaan. Binnen de bestemming ‘Gemengd – 2’ zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, horeca categorie 1 tot en met 4, cultuur en ontspanning, wonen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Ook binnen de functie wonen kan binnen grenzen flexibiliteit worden geboden. Uitgaand van de recente beleidsregels met betrekking tot aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid wordt invulling gegeven aan een verbrede woonfunctie en wordt ingespeeld op actuele maatschappelijke trends. Tevens worden mogelijkheden voor realiseren van een bed and breakfast geboden in vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

Met flexibiliteit ten aanzien van maatschappelijke functies wordt terughoudender omgegaan, wegens de grootte van de bestemmingsvlakken en het vaak unieke karakter van de binnen deze bestemmingsvlakken aanwezige gebouwen. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn wel alle maatschappelijke functies uitwisselbaar, maar voor het mogelijk maken van een andersoortige functie zal een specifieke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Door de integrale afweging die daarmee gepaard gaat, kan dan recht worden gedaan aan alle belangen.

3.4 Wonen

Uitgangspunt bij het bepalen van de omvang van de woningbouwopgave in de gemeente Oss is de meest recente bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant.(2014).
Voor de bepaling van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss).

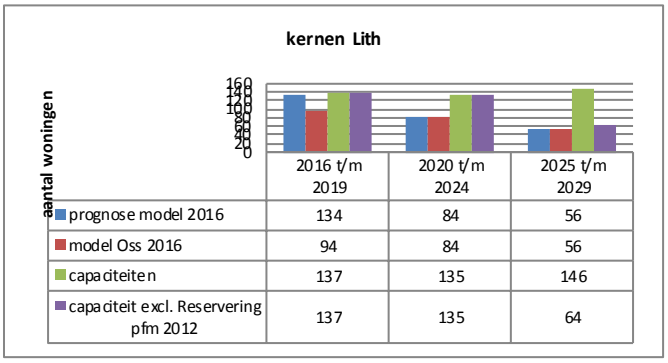
Belangrijke uitgangspunten van deze systematiek zijn de volgende:

- het programma wordt afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- het PFM Wonen maakt het mogelijk nieuwbouwprojecten in de gehele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering worden gemaakt op basis van beleidskeuzes in de Woonvisie. Maar ook de ruimtelijk functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën worden meegewogen.
- als gevolg van de financieel-economische ontwikkelingen en de stagnatie op de woningmarkt hanteerde de gemeente Oss voor de korte termijn een, ten opzichte van de provinciale prognose, verlaagd woningbouwprogramma. (ca.70% van de provinciale prognose). Ofschoon de financieel-economische crisis achter de rug is en de woningmarkt ook in onze regio weer aantrekt houden we voor de korte termijn, te weten 2016-2019, nog rekening met een lagere opgave dan de prognose, uitgewerkt in het van de prognose afgeleide model Oss. De woningbouwopgave bevindt zich binnen de bandbreedte van het model Oss en de prognose.

- de provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. De gemeente Oss vertaalt deze door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijk gebied is de opgave voor de woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken.
- de kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijke kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur- als koopsector.
- voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn zo goed als mogelijk alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is hier al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast zijn er ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht. Dit varieert van concrete initiatieven voor woningbouw tot globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen. Ook de mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies zijn opgenomen, voor zover voorzienbaar.

De woningbouwopgave wordt berekend op het niveau van het cluster. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbouwopgave voor het cluster Lith aangegeven, evenals de beschikbare plancapaciteit. Deze cluster bestaat uit de afzonderlijke kernen Lith, Lithoijen, Oijen, Teeffelen en Maren-Kessel. Lith is de grootste woonkern met ongeveer 46% van de totale woningvoorraad. Door de aanwezigheid van een redelijk compleet aanbod van voorzieningen, van winkels, onderwijs en sport fungeert Lith ook als hoofdkern van het cluster.

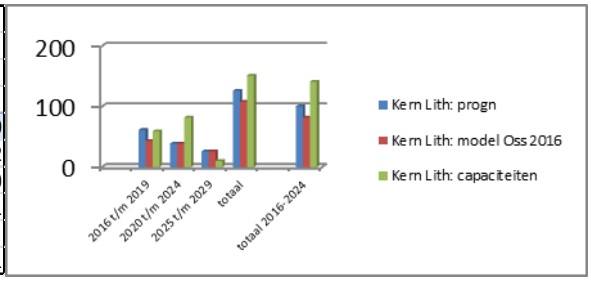
bandbreedte toevoeging woningen cluster Lith				
periode	prognose model 2016	model Oss 2016	capaciteiten	capaciteit excl. Reservering pfm 2012
2016 t/m 2019	134	94	137	137
2020 t/m 2024	84	84	135	135
2025 t/m 2029	56	56	146	64
Totaal	274	234	418	336
Totaal 2016 t/m 2024	218	178	272	272



Uit de tabel en de grafiek blijkt, dat voor het gehele cluster Lith ruimschoots voldoende plancapaciteit beschikbaar is om aan de woningbouwopgave voor zowel de korte als de langere termijn te kunnen voldoen.

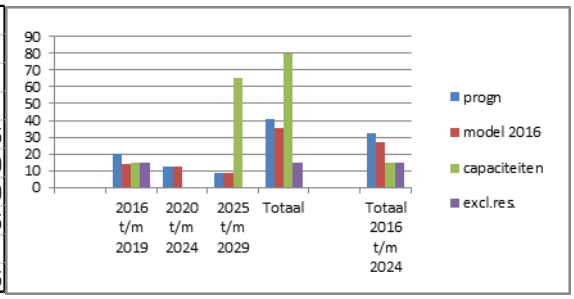
Bij een verdere uitwerking van de woningbouwopgave per afzonderlijke kern zien we voor de kernen Lith en Lithoijen het volgende beeld.

Kern Lith:	1198 woningen = 46%		
periode	progn	model Oss 2016	capaciteiten
2016 t/m 2019	62	43	59
2020 t/m 2024	39	39	82
2025 t/m 2029	26	26	10
totaal	126	108	151
totaal 2016-2024	100	82	141



Ook in de kern Lith is voor zowel de korte als de langere termijn voldoende capaciteit beschikbaar om in de woningbouwopgave voor deze kern te kunnen voorzien. De meeste plancapaciteit ligt in het plan Lith-Oost. Dit betreft harde plancapaciteit. Daarnaast is projectmatige woningbouw gepland in het Centrumplan Lith. Een deel hiervan is nog zachte plancapaciteit.

Kern Lithoijen:	404 woningen = 15%			
periode	progn	model 2016	capaciteiten	excl.res.
2016 t/m 2019	20	14	15	15
2020 t/m 2024	13	13	0	0
2025 t/m 2029	8	8	65	0
Totaal	41	35	80	15
Totaal 2016 t/m 2024	33	27	15	15



In de kern Lithoijen blijft de plancapaciteit vooral op de middellange termijn achter bij de woningbouwopgave voor deze kern. In de tabel is voor de lange termijn nog wel ruime plancapaciteit opgenomen. Het betreft hier de locatie Lithoijen-Noord. Deze locatie past echter op geen enkele wijze bij de schaal en woningbouwopgave voor deze kern. Vooralsnog wordt deze daarom in reserve gehouden.

3.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting
In het bestemmingsplan worden de bestaande wegen en straten als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Parkeren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij leidend.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Van dit beginsel kan, indien de ruimte niet aanwezig is, in specifieke gevallen worden afgeweken.

3.6 Groen en water

Het bestaande, structurele, openbare groen wordt in stand gehouden en met een passende bestemming beschermd. Kleinere groenplekken in de straat worden veelal opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Daar waar sprake is van karakteristieke open plekken zal deze functie ook met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' worden beschermd.

Bestaande relevante waterpartijen en met name leggerwatergangen worden als zodanig bestemd. Ook binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd.
De in het plangebied aanwezige rioolgemalen zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf', waar ze als nutsvoorzieningen dan wel waterhuishoudkundige voorzieningen positief zijn bestemd. Op een zelfde wijze zijn de binnen deze bestemming aanwezige riooltransportleidingen beschermd. Daar waar deze niet binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf' zijn gelegen is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze dubbelbestemming beslaat ook de vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijde van de riooltransportleiding.

Primaire keringen
Ten behoeve van de waterveiligheid dienen de primaire keringen, inclusief een beschermingszone, te worden beschermd. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling die ontwikkelingen die het functioneren van de kering kunnen schaden, uitsluit.
Met betrekking tot de beschermingszone wordt enkel de door het waterschap gedefinieerde kernzone en de binnen beschermingszone betrokken. De buitenbeschermingszone wordt beschermd door de keur van het waterschap. Een keurvergunning kan ook vereist zijn voor ontwikkelingen in de binnen beschermingszone.

Regime van het rivierbed
Delen van het plangebied vallen binnen toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren. Het betreft enkele gebieden bij de kern Lith die zijn gelegen in het rivierbed van de Maas. Zij vallen binnen de Beleidsregels grote rivieren onder het 'stroomvoerend regime'. Deze plandelen hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' gekregen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Bouwen binnen het rivierbed geschied voor eigen risico, het Rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

De gebieden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 aangeduid als 'Winterbed'. Naast deze dubbelbestemming komen in deze gebieden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' en 'Verkeer – Verblijf'. Binnen de agrarische bestemming komen in het winterbed geen bouwvlakken voor. Met deze bestemmingen wordt tevens voldaan aan de in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vereiste bescherming van het winterbed.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 33) de algemene regels (artikelen 34 tot en met 40) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 41 en 42). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch
Deze bestemming is opgenomen voor een paar agrarische bedrijven.

Artikel 4: Agrarisch met waarden – Landschap
Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke waarden.

Artikel 5: Agrarisch met waarden – Landschap en natuur
Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke en natuurwaarden. Deze zijn met name in de uiterwaarden gelegen en betreffen agrarische gronden.

Artikel 6: Bedrijf
Binnen deze bestemming zijn de bedrijven binnen het plangebied opgenomen. In de regels wordt verwezen naar een milieuzoneringslijst die deel uitmaakt van het plan. Deze lijst wordt gebruikt als landelijke standaard en omvat de verschillende typen bedrijvigheid met de bijbehorende milieucategorie. De bedrijven binnen het plangebied vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 tenzij anders is aangegeven. Verschillende bedrijven binnen het plangebied worden alleen toegestaan op de bestaande locaties. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid.

Artikel 7: Detailhandel
Binnen deze bestemming zijn de winkels binnen het plangebied opgenomen.

Artikel 8: Dienstverlening
Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende taak binnen het plangebied opgenomen.

Artikel 9: Gemengd - 1
In de bestemming Gemengd - 1 zijn meerdere functies toegestaan.

Artikel 10: Gemengd - 2
In de bestemming Gemengd – 2 zijn meerdere functies toegestaan.

Artikel 11: Groen
Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of, structurele groengebieden opgenomen.

Artikel 12 Horeca
Deze bestemming is toegekend aan alle horecabedrijven binnen het plangebied in de categorieën 1 tot en met 4.

Artikel 13: Maatschappelijk
Onder deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan, zoals de kerk, de school, het dorpshuis.

Artikel 14: Maatschappelijk - begraafplaats
Deze bestemming is op de begraafplaatsen gelegd.

Artikel 15: Sport
Deze bestemming is toegekend aan het sportterrein en sportvelden in het plangebied.

Artikel 16: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 17: Tuin – met waarde openheid
Deze bestemming is opgenomen voor tuinen waarvan de openheid vanwege stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarde behouden moet blijven en die om deze reden geen deel uitmaken van het begrip ‘erf’ zoals bedoeld op grond van het Besluit Omgevingsrecht.

Artikel 18: Verkeer
Deze bestemming is toegekend aan met name doorgaande verharde wegen.

Artikel 19: Verkeer - Verblijf
De openbare ruimte is, met uitzondering van de onder Verkeer genoemde wegen, veelal bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf.

Artikel 20: Water
Deze bestemming is toegekend aan al het water.

Artikel 21: Wonen - Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 22: Wonen – Patio
Binnen deze bestemming zijn patiowoningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 23: Wonen - Rijen
Binnen deze bestemming zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 24: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 25: Wonen - Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.

Artikel 26: Leiding - Riool
In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om een onderliggende rioolleiding te beschermen.

Artikel 27: Waarde - Archeologie historische kern
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie historische kern’ omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Specifiek betreft het gronden die sinds de middeleeuwen aan te merken zijn als historische stads- en dorpskernen.

Artikel 28 Waarde – Archeologie monument
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie monument’ omvatten gronden die mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aangetroffen en aanwezige archeologische waarden.

Artikel 29: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden.

Artikel 30: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
De gronden die (dubbel)bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’ omvatten gronden waar een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden.

Artikel 31: Waterstaat – Stroomvoerend winterbed
Deze dubbelbestemming is toegekend aan het stroomvoerend deel van de uiterwaarden.

Artikel 32 Waterstaat – Waterbergend winterbed
Deze dubbelbestemming is toegekend voor uiterwaarden van de rivier en voor de berging van water.

Artikel 33: Waterstaat – Waterkering
Deze dubbelbestemming is toegekend aan primaire keringen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 34: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 35: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 36: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 37: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel bestaat uit een aantal algemene aanduidingen.

Artikel 38: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een woning naast het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen.

Artikel 39: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 40: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 41: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 42: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
    - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
    - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.
De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.
Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Dit bestemmingsplan is overwegend een conservatief plan waarin de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet echter ook in een aantal nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via

een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening van 2015. De archeologische monumentenzorg is sinds het in werking treden van de Erfgoedwet van 2016 in deze wet geregeld.

5.1.4 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.
De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor archeologische rijksmonumenten net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen zoals de Wabo en het Bro.

5.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk
Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming, Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.
Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen
Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang.

De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

5.2.3 Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie), de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma's waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.
Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:
- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

In het nieuwe Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

5.2.4 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:
- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

5.2.5 Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.
De handreiking Beleidslijn grote rivieren licht het beleid zoals vastgesteld in de Beleidslijn grote rivieren toe. Het ministerie van Infrastructuur heeft de Handreiking Beleidslijn Grote rivieren in voorjaar 2014 geactualiseerd.

5.2.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:
a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
b) indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
c) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)

In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.
Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.
De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes
De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor de gemeente Oss zijn:
- *Regionale contrasten*
  De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
  De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
  Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
  Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.
- *Concentratie van verstedelijking*
  Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
  De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.
- *Groene geledingszones tussen steden*
  De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de stedelijke kernen.
- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*
  Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:
- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt houden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

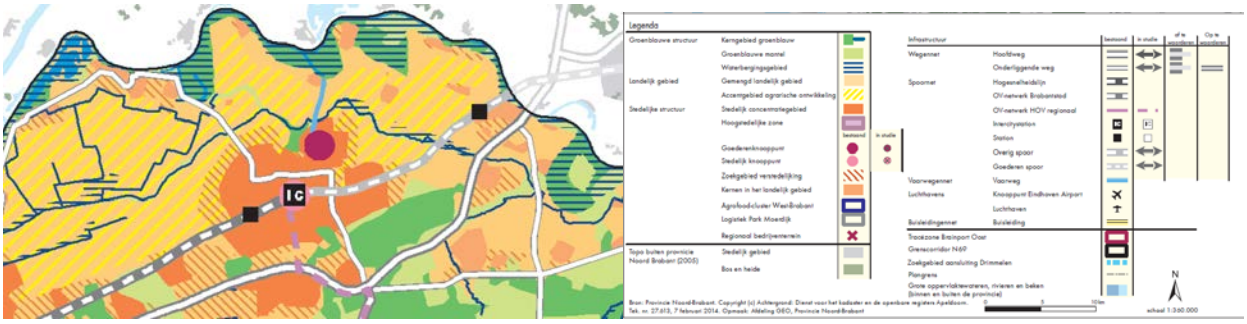
Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving
Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.
Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.
Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

<u>Structuren: ambitie, beleid en uitvoering</u>
De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.
- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



Structurenkaart

De stedelijke structuur
De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:
1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:
- Stedelijk concentratiegebied
  In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- Kernen in landelijk gebied
  De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Lith en Lithoijen liggen binnen de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

5.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 2 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:
- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*
  Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*
  Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- *Afwijking in verband met maatwerk*
  Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied
Een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden binnen de structuren ‘stedelijk concentratiegebied’ en ‘kernen landelijk gebied’. De hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als hiertoe geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Stedelijke ontwikkeling
In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de Verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: “gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”. De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1)”.

Artikel 4.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4.3 worden de voorwaarden gegeven waarbinnen de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied mogelijk is. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen moet een verantwoording bevatten over de wijze waarop:
- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In artikel 4 wordt verder uiteengezet aan welke voorwaarden bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moeten voldoen. De Verordening gaat achtereenvolgens in op:
- ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties
- bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties
- aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied
- mestbewerking
- detailhandelslocaties
- leisurevoorzieningen
- windturbines
- veehouderijen

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1 zal hier nader op worden ingegaan. Hier wordt tevens aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

In de provinciale Verordening ruimte 2014 zijn naast structuren, meerdere aanduidingen opgenomen. In gebieden waarop een dergelijke aanduiding ligt geldt aanvullende regelgeving. Hieronder zijn de verschillende aanduidingen geclusterd weergegeven. Per aanduiding wordt aangeven hoe aan de regelgeving wordt voldaan.

5.3.3 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:
- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Boringsvrije zone
- Behoud en herstel van watersystemen

Binnen het plangebied komen de aspecten ‘primaire kering en beschermingzone’, ‘winterbed’ en ‘zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen’ voor. Dit laatste aspect, dat binnen dit plangebied enkel voorkomt bij de Lithsedijk in Lith is hiervoor al beschreven.

Binnen het plangebied zijn gebieden in zowel Lith als Lithoijen aangeduid als ‘primaire kering en beschermingszone’.
Artikel 5.9 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen.
Hiertoe is een passende regeling, inclusief de verplichting van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden, opgenomen. Voor de begrenzing van de ‘primaire kering en beschermingszone’ in dit bestemmingsplan is aangesloten bij de binnenbeschermingszone van de kering. De bescherming van de buitenbeschermingszone vindt dan nog plaats via de keur van het waterschap.

Binnen het plangebied komen ook gebieden voor die zijn aangeduid als ‘winterbed’. Artikel 5.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een winterbed mede strekt tot behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier. Vervolgens worden in het tweede lid van dat artikel de volgende ontwikkelingen uitgesloten:
a) een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied;
b) een hervestiging van of een omschakeling naar intensieve veehouderij;
c) een nieuwvestiging van of een omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
d) een nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
e) een VAB-vestiging of uitbreiding van een complex van recreatiewoningen.

De gebieden die in het winterbed zijn gelegen hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’ of ‘Verkeer – Verblijf’ of ‘Wonen – Vrijstaand’. Daarbij zijn er geen agrarische bouwvlakken in het winterbed gelegen. Binnen deze bestemmingen zijn de hierboven beschreven ontwikkelingen niet toegestaan.
De gebieden in het winterbed vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en hebben daarin een stroomvoerend regime. In aanvulling op de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ of ‘Verkeer – Verblijf’ is voor deze gebieden ook de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Stroomvoerend winterbed’ opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen.

5.3.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:
- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

In de Verordening ruimte worden slechts de cultuurhistorische vlakken aangegeven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen die vlakken is te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant.

5.3.5 Integratie stad – land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde ‘gebieden integratie stad-land’. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:
- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- stedenbouwkundig en landschappelijk rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren
- de stedelijke ontwikkeling is in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig met groene en blauwe landschapsontwikkeling

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:
- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:
- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

5.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie ‘Oss op weg naar 2020’ (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele ‘kostbare’ plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. ‘Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen’.

5.4.3 Volkshuisvesting

In de Woonvisie Oss 2013, ‘Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen’, staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie ‘Analyse van het wonen in de gemeente Oss’. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:
- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor het buitengebied is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) verstening van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger)woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

5.4.4 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed and breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage X opgenomen in deze toelichting of bij voorschriften.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m^2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

5.4.5 Groen

<u>Natuur- en landschapsvisie 2005</u>
De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de ‘Groene Geledingszone’ met het Ossermeer via een ‘snoer’ bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel.
Deze slinger vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

<u>Bijzonder waardevolle bomen</u>
In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota “Bijzondere bomen Oss 2012”. In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke

Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

Spelen
De gemeente Oss kent een beleidsnota “Speelruimte & Speelvoorzieningen” uit 1993. Een belangrijke doelstelling van dit speelruimtebeleid is, dat er naar wordt gestreefd om de woonomgeving zo in te richten dat de informele speelruimte voldoende mogelijkheden biedt om te spelen. Een andere doelstelling is het streven naar de afstemming van vraag naar en het aanbod van formele speelvoorzieningen.

Op basis van de nota wordt de speelruimte in een woonomgeving bepaald door twee aspecten. Allereerst door de ruimtebehoefte van de verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen jonge kinderen (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Voor iedere leeftijdsgroep is aangegeven welke ruimte in de woonomgeving nodig is voor hun spel- en nadere activiteiten. Voor de verschillende leeftijdsgroepen geldt namelijk een ander spelbereik en spelaanleiding.

Behalve aan ruimte hebben kinderen ook behoefte aan goede bespeelbaarheid van de woonomgeving. Aan de hand van de volgende vijf aspecten kan de kwaliteit van de speelruimte worden bepaald, te weten betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/ herkenbaarheid/ variatie en samenhang.

Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en dan met name (her)inrichtingsplannen en voor beheersplannen. Het beleid voor spelen wordt in 2015 herzien.

5.4.6 Water

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).
Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

In het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Verder hanteert het waterschap de “Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas”.
Hierin hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit is van belang voor de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Zowel het waterbeheerplan als de uitgangspunten voor de watertoets zijn terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het beleidsstuk “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” van waterschap De Dommel en waterschap Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: “men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem”. Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan ‘Water in Oss’ opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.
Aan de hand van vier thema’s wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater
Vanuit het gemeentelijk waterbeleid (“Water in Oss”) is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.
Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Daar waar met dit bestemminsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

5.5 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging
In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij

voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.
In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Parkeren
Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie (enkele kleine ontwikkelingen daargelaten).

De gemeente Oss heeft een bepaalde aanpak voor parkeerproblemen binnen bestaand gebied.

Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 95% is sprake van een parkeerprobleem.

Wanneer sprake is van een parkeerprobleem worden de oorzaken nader onderzocht. Wordt de parkeerdruk veroorzaakt door bewoners van de buurt of is sprake van parkeerdruk van buitenaf? Is het autobezit in een bepaalde buurt hoger dan gemiddeld? Wordt er veel geparkeerd door bezoekers van een voorziening in of aan de rand van een wijk? Hoe is de parkeercapaciteit over de wijk verdeeld? Zijn de aanwezige parkeerplaatsen – met name op eigen terrein - bruikbaar?
Het vaststellen van de oorzaak van het parkeerprobleem is essentieel om een oplossingsrichting te bepalen. Oplossingen kunnen worden gezocht in het beïnvloeden van het gedrag van mensen, in fysieke ingrepen om meer parkeerplaatsen te realiseren en in parkeerregulering.

Wanneer het parkeerprobleem in een woonwijk wordt veroorzaakt door bewoners van de buurt zelf, zal eerst worden gekeken naar het gedrag van mensen. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en bewust maken van acceptabele loopafstanden (vooral voor de tweede auto). Soms zijn binnen een straal van 100 meter nog parkeerplaatsen aanwezig.

Als de eerste stap geen soelaas biedt, wordt gekeken naar de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren in het openbare gebied. Soms zijn daar mogelijkheden voor. Soms moet een afweging worden gemaakt of het acceptabel is dat het aanwezige groen wordt opgeofferd ten gunste van parkeerplaatsen.

In de buurten waar parkeeroverlast is vanwege parkeergedrag van omliggende bedrijven dan wel van treinreizigers (dus van buitenaf) kan worden bezien of parkeerregulering een vermindering van de parkeerdruk geeft.

In uitzonderingsgevallen kan als laatste stap gekozen worden voor het creëren van extra parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of sanering van bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Die laatste stap hoeft in Oss eigenlijk niet doorlopen te worden.

5.6 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningenstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is

een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

5.7 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is opgenomen in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 heeft gewijzigd. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningenstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘Archeologiebeleid’ vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een ‘Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart’. Deze kaart is een ‘voorspellingskaart’ waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2012 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:
- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

6.1.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden een drietal soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd:
- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingszones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Om te bepalen of genoemde gebieden voorkomen binnen het plangebied is de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat deze gebieden niet voorkomen, waarmee een nadere afweging van dit aspect in dit geval niet aan de orde is.

6.1.2 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:
- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingszone aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Na de kaart Water behorende bij de verordening ruimte te hebben geraadpleegd kan gesteld worden dat de genoemde gebieden en beschermingszones binnen het plangebied niet voorkomen. Een nadere motivering op dit gebied is voor dit plan niet noodzakelijk. Het plan past binnen de Verordening ruimte.

6.1.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld. Aangezien de locatie niet is aangewezen als groenblauwe mantel heeft dit aspect geen doorwerking op onderhavig bestemmingsplan.

6.1.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:
- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan. Uit de betreffende kaartlaag (cultuurhistorie) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een aardkundig waardevol gebied of cultuurhistorisch vlak. Er is evenmin sprake van een complex van cultuurhistorisch belang.

6.1.5 Agrarisch gebied

In de Verordening Ruimte worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Tevens wordt het ruimtelijk beleid ten aanzien van agrarische bedrijven gegeven. Het beleid ten aanzien van de intensieve veehouderij wordt in een apart hoofdstuk behandeld.

Agrarische bedrijven binnen het plangebied worden conserverend bestemd. Bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Een uitbreiding van de mogelijkheden is bij deze bedrijven echter niet aan de orde.

6.1.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid intensieve veehouderij is de integrale zonering welke voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2012 stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij aangemerkt moet worden als extensiveringsgebied.

Aangezien er geen intensieve veehouderijen in het plangebied aanwezig zijn heeft dit aspect geen doorwerking in onderhavig bestemmingsplan.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?
Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Mobiliteit en parkeren
- Straling
- Water
- Weg-, spoor-, en industrielawaai

6.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

6.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

6.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betrekt.

Lith
Aan de hand van de risicokaart is gekeken of externe veiligheid een rol speelt in dit gebied. De kern Lith is niet gelegen aan doorgaande wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd wordt. Dit betekent dat het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, bestemd is voor het tankstation de Haan en het Maaspark de Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over de wegen van de kern Lith rijden. Omdat het incidenteel transporten zijn, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee wordt vanuit dit transport geen beperkingen opgelegd aan het bestemmingsplan

Lith is gelegen aan de Maas. Op basis van de rapportage voor het basisnet water, welke in 2012 opgenomen wordt in het besluit transport externe veiligheid bestaat het voornemen voor een veiligheidszone van 25 meter, waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De bebouwing van Lith ligt op circa 25 meter van het water. Daarmee legt ook de Maas geen beperking op aan het bestemmingsplan.

In de kern Lith is een risicovolle bedrijf gelegen, namelijk Maaspark de Lithse Ham (propaantank). De locatie ligt op circa 600 meter van het plangebied en legt om deze reden geen beperking op aan het plan.

Lithoijen
In de kern Lithoijen liggen geen risicobronnen. Voor Lithoijen geldt eveneens dat de Maas een veiligheidszone van 25 meter, waarbinnen zich geen kwetsbare bestemmingen mogen bevinden.

Verder geldt voor zowel Lith als Lithoijen dat de Maas een veiligheidszone van 25 meter heeft, waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen toegestaan worden.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:
- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.2.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

6.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

In relatie tot het plangebied is het wegverkeer op de N625 van belang. Die delen van het bestemmingsplan die conserverend van aard zijn hoeven niet te worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Waar met dit plan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is, voorzover relevant, in beeld gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig, wordt hierop in de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

6.2.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

6.2.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

6.2.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

6.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

6.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden.

6.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader
De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota ‘Archeologiebeleid gemeente Oss 2010’, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een

hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.
Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte
Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van

bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte
Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Kortheidshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De ‘vlakken’ die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de ‘vlakken’ zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

6.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontlenen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

De Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het ‘nee, tenzij’ principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

6.4 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.
Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

6.6 Molenbiotoop

In het plangebied ligt de molen ‘Zeldenrust’. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor de molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van een vrijwarings-zone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.
Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk ‘De Hollandsche Molen 1999’ van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn.

De toegestane maximale bouwhoogte hang af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm.
De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Bij hoge stellingmolens of beltmolens is deze zone waar de ondergrens geldt groter. Hoe hoger de stelling of belt is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stelling- of belthoogte (ondergrens). Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

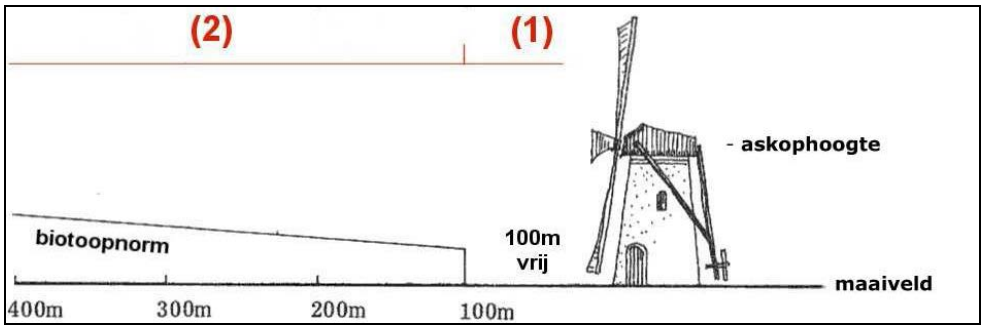
Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stelling- of beltmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. in afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stelling- of beltmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stelling- of belthoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

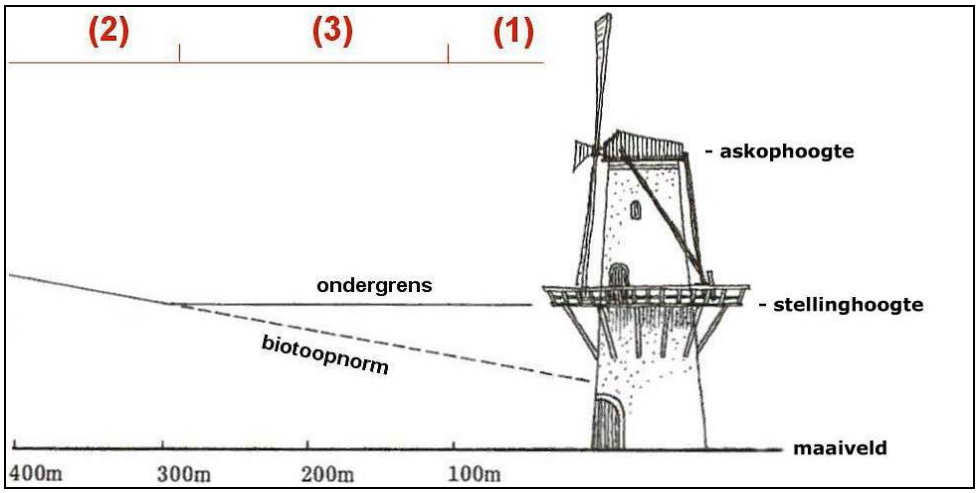
Volgens de molenbiotoopnormen van de Hollandsche Molen moet de eerste 100 meter rond een molen vrij zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stelling- of beltmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek in verticale stand, ofwel kort, de ondergrens.

Bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen, bij stellingmolens is dit het stellingniveau. Zie (1) in de navolgende afbeeldingen. Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. Met de molenbiotoopformule van de Hollandsche Molen kan de toegestane hoogte op een bepaalde afstand van de molen worden berekend en vormt een opgaande lijn vanuit de molen gezien. Zie (2) in de navolgende afbeeldingen.

Bij toepassing van het tweede criterium kan een complicatie optreden in geval van verhoogde molens. Afhankelijk van de hoogte van het stellingniveau of de belt en de lengte van de wieken, begint deze norm onder het niveau waarop de wieken draaien en komt deze op een bepaalde afstand van de molen pas boven het stellingniveau of belt uit. Wanneer de afstand van het punt waarop de met de molenbiotoopformule berekende norm boven het stellingniveau of belt komt verder dan 100 meter van de molen ligt, dan wordt in het gebied vanaf 100 meter tot dit punt ook het stellingniveau of belt als ondergrens aangehouden. Zou men dit criterium niet toepassen, dan zou de formule een maximale bouwhoogte kunnen opleveren die onder het stellingniveau zou kunnen liggen terwijl bouwen tot aan de stellinghoogte met het oogpunt ter bescherming van de windvang altijd aanvaardbaar is. Zie (3) in het navolgende afbeelding en de stippellijn ‘biotoopnorm’ .



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (grondzeiler)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (stellingmolen)

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt: H(max) = (X/n) + c * z + NAP(maaiveld molen).
Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen. Deze formule kan ook als volgt geschreven worden: X = n(H – c * z).

Waarbij geldt dat:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie tot de maaiveldhoogte van het te bouwen object)
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constante = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP (maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor de molen 'Zeldenrust' gelden de volgende waarden:

Molen	Invloedsfactor terrein n	Vlucht (diameter molenwieken)	NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen	Belthoogte hoogte t.o.v. plaatselijk maaiveld	Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld
Zeldenrust, Lith (Beltmolen)	50	25,6 m	5,32 m NAP	9,43 – 5,32 = 4,11 m	25,6 * 0,5 + 4,11 = 16,91

Bron: Topografische kaart Nederland, Hollandsche Molen, Molendatabase, in meting terrein.

Aan de hand van voorgaande gegevens kunnen de maximale bouwhoogten worden bepaald. Aangezien we hier te maken hebben met een Beltmolen, geldt niet dat de eerste 100 meter vrij moet zijn van bebouwing zoals bij grondzeilers het geval is, maar dat gebouwd mag worden tot de belthoogte. Hoe hoger de belt is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de belthoogte (ondergrens). Hierbij is ook de invloed van het terrein bepalend voor de afstand. Van belang is dan om te weten vanaf welke afstand van de molen hoger gebouwd mag worden dan de belthoogte. Hoeveel hoger mag worden gebouwd, blijkt dan uit het invullen van de molenbiotoopformule.

H = (X/n) + c * z + NAP (maaiveld molen)

Afstand bouwwerk – hart molen in meters	Maximale bouwhoogte in meters ten opzichte van NAP
0 m t/m 100 m	9,4 m NAP / (4,1 m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
110 m 10,9 m	NAP (5,6 m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
120 m	11,1 m NAP (5,8 m)
150 m	11,7 m NAP (6,4 m)
200 m	12,7 m NAP (7,4 m)
250 m	13,7 m NAP (8,4 m)
300 m	14,7 m NAP (9,4 m)
350 m	15,7 m NAP (10,4 m)
400 m	16,7 m NAP (11,4 m)
450 m	17,7 m NAP (12,4 m)
500 m	18,7 m NAP (13,4 m)

Maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen aan de hand van de molenbiotoopformule.

Classificatie molen 'Zeldenrust'
Kijkend naar de feitelijke situatie van de molen dan kan worden gesteld dat de molen in de huidige situatie al wordt beperkt in haar windvang. Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnventariseerd. Met behulp van een eenvoudig cijfersysteem is de molenomgeving als volgt geclassificeerd.

1 = slecht:
- bijna geheel (360º) ingebouwd of ingegroeid;
- bomen dicht bij de molen of halverwege de kap en hoger;
- de molen midden in een nieuwbouwwijk (bv. in gazon of hertenkamp)
- oorspronkelijke omgeving geheel verloren, een 'tuinkabouter'.

2 = bedenkelijk:
- grotendeels (270º) ingebouwd of ingegroeid;
- te veel en te hoge bebouwing rond de molen of te veel bomen;
- slechts uit één bepaalde windrichting kan de molen nog draaien.

3 = matig:
- halverwege (180º) ingebouwd of ingegroeid;
- de molen kan nog werken maar bv. vanaf 100 meter te veel obstakels;
- zeilslag en onregelmatig lopen van de molen.

4 = aanvaardbaar:
- hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90º);
- jammer van dat bosje zo dicht bij de molen, of die rij huizen op 100 meter;

5 = goed:
- de molen staat rondom vrij;
- hier werd en wordt met de molen rekening gehouden;
- kan vanuit alle windrichtingen malen, staat vrij in het veld of, bij een stadsmolen, hoog boven de omgeving.

Afwijking molenbiotoop
Voor de molen 'Zeldenrust' is destijds de classificatie aanvaardbaar vastgesteld. Echter hebben zich sindsdien in de omgeving veranderingen voorgedaan waardoor kan worden gesteld dat rondom de molen (voor 180 - 270 graden) er obstakels zijn. Zo is in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw het Molenbuurtje gerealiseerd direct ten westen van de Molen.

Ook in het bestemmingsplan Molenbuurtje, vastgesteld door de raad op 27 januari 2005 en goedgekeurd door GS op 23 mei 2005 wordt gesproken over een beperkte windvang van de molen. Er is dus sprake van een bedenkelijke matige molenbiotoop met reeds een beperkte windvang. Wel dient de hoogte van eventuele nieuwe ontwikkelingen niet hoger te zijn dan de bebouwing in de omgeving om zodoende de situatie voor de molen niet verder te belasten. Dit houdt in dat voor de eerste 300 meter de bebouwing een maximale hoogte mag hebben van 9,0 meter. Vanaf deze afstand wordt vervolgens weer de molenbiotoop formule toegepast. De hoogte van 9 meter is gebaseerd op de hoogte van de woningen in de omgeving van de molen.

In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen, ter bescherming van de molen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.
Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van geldende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van
een geactualiseerde regeling.

8.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, veelal op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen, die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 zijn deze ontwikkelingen kort toegelicht.

Kostenverhaal
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen.
De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen (artikel 6.12 Wro) indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan, onder andere de nieuwbouw van een woning (artikel 6.2.1 Bro). Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor zover aan een nieuwe ontwikkeling pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Pas bij de toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid zal worden bezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten, dan wel leges kunnen worden geheven, dan wel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal
Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade
Bij nieuwe ontwikkelingen worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is.
Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd. Het gaat namelijk om een overwegend conserverend plan zonder grote nieuwe ontwikkelingen.

Het besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat overleg met het Rijk, de Provincie en het Waterschap wél verplicht is. Daarom heeft de gemeente een concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies naar deze instanties gestuurd, en ook naar enkele andere instanties.

Waterschap Aa en Maas heeft een vooroverlegreactie ingediend. Zij merkte op dat een aantal van de ontwikkelingen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' valt en dat in de regels deze gebiedsaanduiding ontbreekt. Ook gaf het Waterschap aan dat naast A-watergangen aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig moet zijn. Bij voorkeur dient deze strook op de verbeelding te worden weergegeven met de aanduiding 'vrijwaringszone – watergang'.
Wij hebben als volgt gereageerd op de vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas.
De aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is opgenomen in artikel 38.4 van de regels.
De gemeente bestemt wél de waterloop (bestemming 'Water', met bijpassende standaardregels), maar neemt geen regeling op voor de beschermingszone. De keur beschermt die zone afdoende, en de gemeente wilt geen dubbele regelgeving. Dit conform eerdere afspraken met het Waterschap.

Wij hebben een verlate vooroverlegreactie ontvangen van de provincie. De provincie merkt het volgende op.
Binnen de planlocatie van het voorontwerp-bestemmingsplan is sprake van agrarische bedrijven gelegen binnen de in de Verordening bepaalde structuur "Bestaand stedelijk gebied". In artikel 3 van de planregels (de bestemming agrarisch) ontbreekt het verbod op omschakeling naar een geitenhouderij zoals opgenomen in artikel 37 "geitenhouderijen (rechtstreekse werking) van de verordening.
In artikel 3.1.2 onder c is echter opgenomen dat de uitoefening van geitenhouderijen niet mede begrepen is in het doel uitoefening van het agrarisch bedrijf'.

Voorts merkt de provincie op dat in artikel 3.1.2 onder c van het bestemmingsplan staat dat "een voorziening voor het verwerken van mest van eigen bedrijf is mede begrepen".
De provincie is van mening dat dit niet overeenkomt met de bepalingen in artikel 34 Mestbewerking (rechtstreekse werking) van de Verordening. Alleen mestbewerking ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan. Mest van eigen bedrijf is niet altijd hetzelfde als ter plaatse geproduceerde mest.
Artikel 3.1.2 onder c is verwijderd.

Tot slot geeft de provincie aan dat zij in artikel 3.2.5 "specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde" de voorwaarde missen dat deze bouwwerken alleen mogelijk zijn binnen het bouwvlak. Het ontbreken van een dergelijke voorwaarde acht de provincie in strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in artikel 3.1 lid 2 onder d van de Verordening.
In artikel 3.2.2a van het ontwerpbestemmingsplan staat echter dat bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Artikel 3.2.5 is dan ook niet aangepast.

9.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de

Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht.

Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Twee Kernen - 2018

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	23
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	25
Artikel 6	Bedrijf	27
Artikel 7	Detailhandel	29
Artikel 8	Dienstverlening	30
Artikel 9	Gemengd - 1	31
Artikel 10	Gemengd - 2	33
Artikel 11	Groen	35
Artikel 12	Horeca	36
Artikel 13	Maatschappelijk	37
Artikel 14	Maatschappelijk - Begraafplaats	38
Artikel 15	Sport	39
Artikel 16	Tuin	40
Artikel 17	Tuin - met waarde openheid	41
Artikel 18	Verkeer	42
Artikel 19	Verkeer - Verblijf	43
Artikel 20	Water	45
Artikel 21	Wonen - Halfvrijstaand	46
Artikel 22	Wonen - Patio	49
Artikel 23	Wonen - Rijen	52
Artikel 24	Wonen - Vrijstaand	55
Artikel 25	Wonen - Woongebouwen	59
Artikel 26	Leiding - Riool	61
Artikel 27	Waarde - Archeologie historische kern	63
Artikel 28	Waarde - archeologie monument	65
Artikel 29	Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	67
Artikel 30	Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog	69

Artikel 31	Waarde - Landschap	71
Artikel 32	Waterstaat - Stroomvoerend winterbed	72
Artikel 33	Waterstaat - Waterbergend winterbed	74
Artikel 34	Waterstaat - Waterkering	76
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**78**
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 36	Algemene bouwregels	79
Artikel 37	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 39	Afwijken van de bouwregels algemeen	86
Artikel 40	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 41	Overige regels	88
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**89**
Artikel 42	Overgangsrecht	89
Artikel 43	Slotregel	90
Bijlagen van de regels		**91**
Bijlage 1	Milieuzoneringslijst	92
Bijlage 2	Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten	103

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Twee Kernen - 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPtweekernen2018-VG01 van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden activiteit:

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

1.7 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; als er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.8 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.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.10 bebouwing:

gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.11 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 of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.12 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

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

1.15 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.

1.16 bestaand:

a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan 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. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 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.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

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

1.20 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.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwmassa:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.30 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, alsmede ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 dove gevel:

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b vierde lid van de Wet geluidhinder.

1.35 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 functie:

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

1.39 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidzoneringplichtige inrichting:

inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

1.42 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.

1.43 glastuinbouw:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

1.44 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 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.45 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt-, vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant en melkveebedrijven.

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 horeca:

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

a. het bedrijfsmatig 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 behendigheidsspel;

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

1.48 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.

1.49 horeca van categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.50 horeca van categorie 3:

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

1.51 horeca van categorie 4:

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

1.52 huishouden:

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

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

1.53 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door niet meer dan een ander persoon.

1.54 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of peldierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van:

a. grondgebonden melkrundveehouderij
b. geitenhouderij

1.55 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover dat of die geen bouwwerk is, 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.

1.56 kampeerterrein:

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

1.57 kantoor:

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

1.58 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.59 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.

1.60 kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens 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.

1.61 landschappelijke waarden en kenmerken:

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

1.62 lawaaisport:

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

1.63 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

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

1.64 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, 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.

1.65 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.

1.66 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, hygiënisatie of indamping van mest.

1.67 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

1.68 milieuzoneringslijst:

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

1.69 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.70 onderbouw:

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

1.71 ondergeschikte detailhandel:

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

1.72 overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, anders dan een glastuinbouwbedrijf en intensieve veehouderij. Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn in ieder geval: gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

1.73 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.

1.74 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.75 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.

1.76 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.77 prostitutie:

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

1.78 recreatieve bewoning:

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

1.79 recreatieverblijf:

een kampeermiddel, trekkershut, groepsaccommodatie, stacaravan of recreatiewoning.

1.80 recreatiewoning:

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

1.81 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij volgens 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.

1.82 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.83 schuilgelegenheid:

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

1.84 seksinrichting:

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

1.85 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.

1.86 statische opslag:

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

1.87 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.

1.88 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

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

1.89 trekkershut:

een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf van passanten.

1.90 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.

1.91 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.92 volwaardig agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkokmen

1.93 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.

1.94 vuurwerkbedrijf:

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

1.95 wonen:

het bewonen van een woning.

1.96 woning:

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

1.97 woongebouw:

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

1.98 woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 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; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; 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 dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak.

2.6 de daknok:

het hoogste punt van een schuin dak.

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de breedte van een bouwperceel:

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

2.9 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.

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
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. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
g. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en paden
    3. bestaande halfverharde wegen en paden
h. nutsvoorzieningen;
i. (voorzieningen ten behoeve van) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
j. erf- en randbeplantingen;

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, met dien verstande dat bouwvlakken die zijn gekoppeld middels de figuur 'relatie' worden aangemerkt als één bouwvlak;
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 de uitoefening van glastuinbouwbedrijven, intensieve veehouderijen en geitenhouderijen niet mede begrepen;
d. is de uitoefeningvan overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet mede begrepen;
e. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximumvloeroppervlakte van 35 m².
f. is verwerking van mest van andere bedrijven dan het eigen bedrijf niet mede begrepen.

Onder het doel 'nutsvoorzieningen' zijn uitsluitend bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten, mede begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. Binnen het agrarische bouwvlak mag de maximale oppervlakte aan bebouwing niet meer bedragen dan ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, met dien verstande dat deze oppervlakte geen betrekking heeft op:
   1. de bedrijfswoning
   2. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de bedrijfswoning
   3. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning met een maximum van 100 m^2.

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

a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
b. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
c. 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.
d. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
e. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 m.
f. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen en overige gebouwen

a. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw en van overige gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
b. Kassen zijn niet toegestaan.

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m.
b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van voersilo's en windwokkels 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, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
g. Bouwwerken, geen gebouw zijnde moeten, met uitzondering van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m, achter de voorgevellijn worden gesitueerd.

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 ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m^2;
   2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde 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 verkeersveiligheid;
e. 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 de artikelen 3.1 en 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 verkeersveiligheid;
e. de woonsituatie;

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Overschrijding van de bouwgrenzen	artikel 3.2.2 onder a	-het betreft een eenmalige, plaatselijke overschrijding -de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10 m -ten gevolge van de overschrijding mag de oppervlakte van het bouwvlak met niet meer van 5 % toenemen
Het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	-afwijking is uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 4,5 m.
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	-de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m

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:

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;

	Voorwaarden

Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning	-het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg; -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 mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden 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.
Kleinschalige nevenactiviteiten	Uitsluitend de volgende categorieën kleinschalige activiteiten kunnen worden toegestaan: -statische opslag/caravanopslag -agrarisch verwante bedrijven -verblijfsrecreatie (maximaal 6 eenheden of één groepsaccomodatie) -dagrecreatie/sport, met uitzondering van maneges, en inclusief ondersteunende horeca -zorgvoorzieningen, met uitzondering van het wonen door zorgbehoevenden -overige dienstverlening -ambachtelijke bedrijven die van het eigen bedrijf afkomstige landbouwproducten verwerken, inclusief verkoop van streekproducten -overige ambachtelijke bedrijvigheid Verder gelden de volgende voorwaarden: -de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf; -het gebruik ten behoeve van de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarische bouwvlak; -de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse; -buitenopslag is niet toegestaan; -er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking; -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	-het aantal plaatsen bedraagt maximaal 25; -de minicamping is gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bijbehorend 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 en tot een maximumvloeroppervlakte van 200 m².

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Omschakeling naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' ten behoeve van de omschakeling van agrarische bedrijvigheid naar wonen, met inachtneming van het aantal voormalige bestaande bedrijfswoningen, mits:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
b. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
c. het aantal woningen na de wijziging niet meer bedraagt dan 1, dan wel niet meer dan het aantal agrarische bedrijfswoningen dat op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan vóór de functiewijziging;
d. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van:
    1. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
    2. de bestaande woning;
    3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports tot een oppervlakte van 100 m²;
e. in afwijking van het bepaalde onder d en onverminderd het bepaalde onder b mag, indien minimaal 500 m^2 legaal aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, het aantal woningen na wijziging 2 bedragen;
f. de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woning(en) is aangetoond;
g. de goothoogte van de nieuwe woning(en) bedraagt niet meer dan 4,5 m, de bouwhoogte niet meer dan 10 m en de inhoud niet meer dan 750 m^3; de goothoogte, bouwhoogte en inhoud van bestaande, al dan niet afgesplitste, woningen bedraagt niet meer dan is toegestaan op basis van het bepaalde in artikel 3.2;

    voor het overige wordt voor de bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' respectievelijk 'Wonen - Halfvrijstaand worden meegenomen.

3.7 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. extensieve dagrecreatie;
c. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke waarden;
d. verkeer, uitsluitend in de vorm van:
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken;
    2. onverharde wegen en paden;
    3. bestaande halfverharde wegen en paden;
e. bestaande nutsvoorzieningen waaronder antennemasten;
f. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding en voor herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
g. erf- en randbeplantingen;

met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 4.1.
b. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m^2;
    2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde 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.
c. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

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

4.3.1 Vergunningsplicht

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van hoogopgaande (1,5 m of meer) beplantingen en bomen;
c. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
d. het aanleggen of verbreden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, 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; als normaal gebruik worden in ieder geval beschouwd grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wodt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

4.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. extensieve dagrecreatie;
c. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder bakenbomen;
d. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en paden
    3. bestaande halfverharde wegen en paden
e. nutsvoorzieningen;
f. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding en voor herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
g. erf- en randbeplantingen;

met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 4.1.
b. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m^2;
    2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde 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.
c. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

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

5.3.1 Vergunningsplicht

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van hoogopgaande (1,5 m of meer) beplantingen en bomen;
c. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
d. het aanleggen of verbreden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, 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; als normaal gebruik worden in ieder geval beschouwd grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wodt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

5.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande, dat:
   1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst;
   2. geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven zijn uitgesloten;
   3. binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan;
b. een gemeentewerf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemeentewerf';
c. een touringcarbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - touringcarbedrijf';
d. een transportbedrijf met maximaal 3 eigen vrachtwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf'. Met dien verstande dat alleen tussen 07.00 uur en 19.00 uur eigen vrachtwagens in of uit de inrichting mogen rijden.
e. een brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';
g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
h. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
i. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Binnen elk bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijf toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de functies die zijn toegestaan in artikel 6.1.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De oppervlakte van een bouwperceel dient minstens 1.000 m^2 te bedragen.
c. De afstand van gebouwen tot één zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 m te bedragen.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen 7,5 m.
e. De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient minimaal 20 m achter de naar de weg gekeerde perceelsgrens te worden gebouwd.
f. De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient minimaal 2 meter achter de achtergevelvan de bedrijfswoning te worden gebouwd.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. De goothoogte en de bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m); is aangegeven.
b. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3.
c. Er is één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan.

6.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2, de volgende regels:

a. Aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 100 m².
c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
d. De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
e. De bouwhoogte van andere aan-, uit- en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 1 m mag bedragen.
b. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 6.2.3 van toepassing.
c. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 6.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

6.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 75%.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 6.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 6.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
b. van het bepaalde in artikel 6.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 6.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
c. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
    1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
    4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ingepast wordt en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
    5. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand 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.

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

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
d. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 7.1.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
d. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
d. De gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².

7.2.4 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 8 Dienstverlening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 8.1.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

8.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevings-vergunning mogelijk
detailhandel	ja	nee	ja, zie artikel 9.3
dienstverlening	ja	ja	n.v.t.
maatschappelijk	ja	ja	n.v.t.
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen	ja	nee	nee

en voorts voor de volgende functies:

a. nutsvoorzieningen;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 9.1.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.

9.2.3 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van de artikelen 9.2.2 mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m^2.

9.2.4 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 9.1 voor de uitoefening van andere functies op de begane grond dan wel de verdiepingen, mits:
   1. de betreffende functie in het overzicht van toegestane functies bij de bestemmingsomschrijving is aangeduid met 'afwijken met omgevingsvergunning mogelijk';
   2. de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
   3. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.
b. ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van artikel 9.1 om bedrijven toe te staan uit niet meer dan een categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 9.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
c. ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van artikel 9.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 9.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

9.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies		
functies	toegestaan op gehele bouwperceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw
detailhandel	ja	nee
horeca 1	ja	ja
horeca 2	ja	ja
horeca 3	ja	ja
horeca 4	ja	ja
cultuur en ontspanning	ja	ja
dienstverlening	ja	ja
maatschappelijk	ja	ja

en voorts voor de volgende functies:

a. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, erkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 10.1.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

10.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 11.1.

11.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.2.3 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 11.2.2 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2.2 voor de bouw van gebouwen voor spel- en verblijfsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m^3;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

11.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecavoorzieningen in de categorieen horeca 1, horeca 2, horeca 3 en horeca 4, met dien verstande dat in de kelder uitsluitend opslag voor horecadoeleinden is toegestaan;
b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. een werkplaats, galerie en atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
e. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 12.1.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.

12.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

12.2.4 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

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

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 13.1.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

13.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m., met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in een andere vorm dan toegestaan in dat artikel mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de ruimtelijke kwaliteit;
    2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de woonsituatie;
b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van belangen van derden;
c. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid.

13.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begraafplaats;
b. ondergeschikte dienstverlening;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 14.1.

14.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

14.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen;
b. aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
c. aan sportvoorzieningen ondergeschikte dienstverlening;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.
h. een zendmast met een maximale hoogte van 40 m, voor mobiele telecommunicatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-ontvangstinstallatie';

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 15.1.

15.2.2 Gebouwen

a. Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
   1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m^2;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. Voor het bouwen van gebouwen voor sportvoorzieningen gelden de volgende regels:
   1. De goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
   2. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
c. voor de overige doelen mogen geen gebouwen worden opgericht.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 15 m.
c. De hoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, voor de beoefening van lawaaisport.

15.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor Wonen - Halfvrijstaand,Wonen - Patio, Wonen - Rijen, Wonen - Vrijstaand, dan wel Wonen - Woongebouwen bestemde gronden;
b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemmingen als bedoeld onder a zijn toegestaan;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 16.1.

16.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte:
    1. van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
    2. van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, niet meer bedragen dan 1 m, waarbij geldt, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1,80 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

16.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 17 Tuin - met waarde openheid

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - met waarde openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen waarvan de openheid vanwege de stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarde behouden moet blijven en die om deze reden geen deel uitmaken van het begrip 'erf' zoals bedoeld op grond van het Besluit omgevingsrecht;
b. bij tuinen horende voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen en ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer mag bedragen dan 2 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

17.3 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 Algemene regels
- Direct naar Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
f. terreinen voor markten, standplaatsen, terassen en evenementen;
g. voorzieningen voor afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' de inrichting van deze gronden moet voldoen aan het dwarsprofiel.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 18.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangtinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

18.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van artikel 18.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 19 Verkeer - Verblijf

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
h. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
i. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend tuinen en erven';
j. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend overdekte stalling van motorvoertuigen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' de inrichting van deze gronden moet voldoen aan het dwarsprofiel.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel19.1.

19.2.2 bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

19.2.3 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer

In afwijking van artikel 19.2.2 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen en garages

In afwijking van artikel 19.2.2 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'nutsvoorziening' respectievelijk 'garages' gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen respectievelijk de stalling van motorvoertuigen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
b. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
c. De oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningingen mag niet meer bedragen dan 50 m^2.

19.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 20.1.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

20.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 21 Wonen - Halfvrijstaand

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. huisartsen- of tandartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
e. kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
f. kantoor; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
g. ter plaatse van de aanduiding 'karakterstiek'; behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
h. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 21.1.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 9 m.
d. Kelders zijn toegestaan.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

21.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 21.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond

gelegen buitenruimte.

21.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

21.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m^2	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m^2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

Met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor De Pas 42 t/m 56 in Lith niet meer dan 60 % mag bedragen.

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m^2, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

21.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 21.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak 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 wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van artikel 21.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
    1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
    2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
    4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
    5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op

ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;

d. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

21.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 22 Wonen - Patio

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Patio' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van patiowoningen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 22.1.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Hoofdgebouwen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan;
c. Een hoofdgebouw moet zijn voorzien van een binnenplaats of een binnentuin met een oppervlakte van minstens 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
e. Kelders zijn toegestaan.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken minstens 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

22.2.4 Bijbehorende bouwwerken minstens 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 22.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

22.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 22.1 onder b en e en toestaan dat gedeeltelijk een tweede bouwlaag in de vorm van een opbouw wordt gebouwd, mits:

a. de opbouw geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en de bouwvorm van de patiowoning;
b. de opbouw geen onevenredige afbreuk doet aan de bezonning en privacy van nabijgelegen patiowoningen;
c. de oppervlakte van de opbouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de grootte van het hoofdgebouw.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 22.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak 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 wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in artikel 22.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
    1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
    2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
    4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
    5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
d. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
    1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;

2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

22.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 23 Wonen - Rijen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van ten minste twee aaneengebouwde woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. ter plaatse van de aanduiding '3': maximaal 3 woningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
f. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 23.1.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.
d. Kelders zijn toegestaan.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken minstens 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan $55^{o;}$
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

23.2.4 Bijbehorende bouwwerken minstens 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 23.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

23.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

23.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 150 m²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel
bouwperceel van 151 tot en met 200 m²	65% voor de oppervlakte tot 150 m² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 201 tot en met 300 m²	60% voor de oppervlakte tot 200 m² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 301 tot en met 400 m²	55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 23.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak 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 wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in artikel 23.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
    1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
    2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige

omgevingsvergunning van kracht is;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;

d. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

23.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 24 Wonen - Vrijstaand

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
e. huisartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
f. fietsenhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
h. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 24.1.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
d. Kelders zijn toegestaan.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan $55^{o;}$
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

24.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 24.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

24.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

24.2.6 Bebouwingspercentage

a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m^2	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m^2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m^2, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 24.2.6 voor het toestaan van 50 m^2 respectievelijk 100 m^2 extra oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak, mits een oppervlakte van minimaal 250 m^2 respectievelijk 500 m^2 legaal aanwezige gebouwen wordt gesloopt;
b. van het bepaalde in artikel 24.2.3 onder b voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
   2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
   3. het toestaan van een grotere bouwhoogte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een betere uitstraling van het geheel van hoofdgebouw en bijgebouw in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin;
   4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld;
   5. het bevoegd gezag alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning het advies inwint van de Welstandskamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van welstand.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 24.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak 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 wel genoemde activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
   2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
   3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
   4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
   6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

b. van het bepaalde in artikel 24.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
   2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
   1. bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
   2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
   3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
   4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
   5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.
e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
   1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
   2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand

a. de te splitsen woning heeft een inhoud van minstens 700 m^3, en de woningen na splitsing hebben elk een inhoud van ten minste 350 m^3;
b. de te splitsen woning is aangeduid als 'karakteristiek';
c. de verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast;
d. de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
f. het grondoppervlak van de te splitsen woning wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet gewijzigd;
g. de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast;
h. er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren;
i. de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het toe te kennen bouwvlak bedraagt per woning niet meer dan de ingevolge de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand, de onmiddellijk aan het wijzigingsbesluit voorafgaande bestaande legaal aanwezige grotere oppervlakte.

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

- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 25 Wonen - Woongebouwen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
b. bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 25.1.

25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

25.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 6 m^2, vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden.

25.2.4 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel en zijgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
c. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 22.2.3 van toepassing.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 25.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen voor bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.

25.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 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.

26.2 Bouwregels

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

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 26.2 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.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

26.4.1 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 uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken 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.

26.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 26.4.1 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 reeds legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 26.4.1 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 afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

26.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

26.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie historische kern

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie historische kern' 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.

27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

27.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 50 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. heiwerkzaamheden 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-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

27.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 27.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van 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 telecommunicatieleidingen 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 agrarische bestemmingen Agrarisch,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.

27.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken 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 of ander 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.

27.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 28 Waarde - archeologie monument

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

28.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren 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. heiwerkzaamheden 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-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

28.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 28.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van 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 telecommunicatieleidingen 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.

28.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken 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 of ander 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.

28.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 29 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

29.1 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.

29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

29.2.1 Vergunningsplicht

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

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden 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-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

29.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 29.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van 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 telecommunicatieleidingen 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 agrarische bestemmingen Agrarisch, 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.

29.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken 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 of ander 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.

29.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 30 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

30.1 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.

30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

30.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1000 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. heiwerkzaamheden 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-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

30.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 30.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van 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 telecommunicatieleidingen 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 agrarische bestemmingen Agrarisch, 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.

30.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken 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 of ander 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.

30.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 31 Waarde - Landschap

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' 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 landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van terpen.

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

31.2.1 Vergunningsplicht

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

a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
b. andere werken en werkzaamheden die een verhoging of verlaging van het maaiveld tot gevolg hebben.

31.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 31.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden:

a. 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;
b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de agrarische bestemmingen worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd.

31.2.3 Toelaatbaarheid

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.2.1 kan slechts worden verleend indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
b. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.2.1 voor werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie historische kern', 'Waarde - archeologie monument', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend indien tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden op grond van artikel Waarde - Archeologie historische kern, Waarde - archeologie monument, Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog respectievelijk Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog wordt verleend.

31.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 32 Waterstaat - Stroomvoerend winterbed

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend winterbed' 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.

32.2 Bouwregels

In voorkomend geval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de in artikel 32.1 genoemde bestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken water- of rivierbeheerder.

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

32.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poel en wielen;
e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. diepploegen, zijnde het extra diep (dat wil zeggen: 0,5 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
i. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

32.4.2 Uitzondering

Het in artikel 32.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, 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. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch', '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.

32.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 32.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water.

32.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de water- of rivierbeheerder.

32.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 33 Waterstaat - Waterbergend winterbed

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

33.2 Bouwregels

In voorkomend geval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de in artikel 33.1 genoemde bestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken water- of rivierbeheerder.

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

33.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poel en wielen;
e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. diepploegen, zijnde het extra diep (dat wil zeggen: 0,4 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
i. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

33.4.2 Uitzondering

Het in artikel 33.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, 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. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch', '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.

33.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 31.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water.

33.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de water- of rivierbeheerder.

33.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Artikel 34 Waterstaat - Waterkering

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
c. bestaande verhardingen;
d. groenvoorzieningen.

34.2 Bouwregels

In voorkomend geval in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht voor het beheer en het onderhoud van de waterkering met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 34.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

34.4.1 Vergunningsplicht

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen of verbreden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
g. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.

34.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 34.4.1 geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en voor 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. Binnen de bestemmingen Agrarisch,Agrarisch met waarden - Landschap en natuur 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.

34.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 34.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

34.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

34.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 35 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 36 Algemene bouwregels

36.1 Ontbreken van hoogteaanduiding

Indien in deze regels wordt verwezen naar een hoogteaanduiding maar deze aanduiding ontbreekt, geldt ter plaatse de bestaande hoogte, voor zover deze legaal tot stand is gekomen, als maximaal toegestane hoogte.

36.2 Afwijkende bebouwing

Indien 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. bebouwingspercentage
f. afstand tot de as van de weg
g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

36.3 Ondergronds bouwen

36.3.1 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 wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
    8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

36.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 36.3.1 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.

36.4 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

36.4.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van enige bestemming 'Wonen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits:
   1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
   2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
   3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied minstens 2 m bedraagt.
d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden.

36.4.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 36.4.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 75% van de voorgevel van het woonhuis.
b. voor andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 36.4.1, mits:
   1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
   2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
   3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

36.5 Parkeervoorzieningen

36.5.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

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

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor

het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.

d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van wat er onder a staat, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Artikel 37 Algemene gebruiksregels

37.1 Verboden gebruik

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

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor bewoning;
c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.
d. het gebruikvan gronden, gebouwen, bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van (detail)handel die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan.
e. het verharden, daaronder mede begrepen het doen en/of laten verharden van gronden met de aanduiding 'pad'.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van karakteristieke gebouwen

38.1.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

38.1.2 Toelaatbaarheid

De in artikel 38.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien 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 karakteristieke waarde van het gebouw.

38.1.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, hoort het bevoegd gezag hierover de Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg.

38.2 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, in voorkomend geval in afwijjking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

38.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

38.3.1 Bebouwing

a. Op de gronden die zijn aangeduid als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen, in voorkomend gerval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, binnen de in de onderstaande tabel genoemde afstanden geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte die in meters ten opzichte van NAP meer bedraagt dan de hoogte die in de tabel bij de desbetreffende afstand wordt genoemd:

Afstand bouwwerk-hart molen in meters	maximale bouwhoogte in meters tov NAP
0-100 m	9,4 m
110 m	10,9 m
120 m	11,1 m
130 m	11,3 m
140 m	11,5 m
150 m	11,7 m
160 m	11,9 m
170 m	12,1 m
180 m	12,3 m
190 m	12,5 m
200 m	12,7 m
210 m	12,9 m

220 m	13,1 m
230 m	13,3 m
240 m	13,5 m
250 m	13,7 m
260 m	13,9 m
270 m	14,1 m
280 m	14,3 m
290 m	14,5 m
300 m	14,7 m
310 m	14,9 m
320 m	15,1 m
330 m	15,3 m
340 m	15,5 m
350 m	15,7 m
360 m	15,9 m
370 m	16,1 m
380 m	16,3 m
390 m	16,5 m
400 m	16,7 m
410 m	16,9 m
420 m	17,1 m
430 m	17,3 m
440 m	17,5 m
450 m	17,7 m
460 m	17,9 m
470 m	18,1 m
480 m	18,3 m
490 m	18,5 m
500 m	18,7 m

b. Indien de toegestane bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder a. groter is dan de op grond van de op deze gronden voorkomende bestemmingen toegestane bouwhoogte, dan geldt de laatstgenoemde, lagere bouwhoogte.

38.3.2 Afwijken van de aanduidingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 38.3.1 onder a. mits:

a. de vrije windvang en/of het zicht op de molen al is beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en/of het zicht op de molen niet verder wordt beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en/of
b. toepassing van het bepaalde in artikel 38.3.1 onder a. de belangen van de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zou schaden.

38.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

38.4 vrijwaringszone - dijk

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

38.4.1 Bouwregels

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

38.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 38.4.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

38.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

a. 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:
    1. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
    2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
    3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
    5. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
b. Het verbod onder a geldt niet voor werken en werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud betreffen;
    2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.
d. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

38.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand', met toevoeging van een bouwvlak, ten behoeve van de realisering van één woning met tuin, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren;
b. de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woning is aangetoond;
c. voor het overige wordt voor de bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemmingen waarin gewijzigd wordt, met dien verstande dat toegestane afwijkingen van de bouwregels rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen.

Artikel 39 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan 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.
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. van 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, waarbij geldt dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
e. de regels over 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 over de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, waarbij geldt dat:
    1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 40 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met niet meer dan 15 m te verschuiven, als een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, als de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
c. Door de aanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop te wijzigen of te verwijderen, als dit op grond van gewijzigde inzichten over milieuzonering of wijziging of beëindiging van de betreffende inrichtingen milieuhygiënisch verantwoord is.
d. Door de begrenzingen van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie historische kern, Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog en Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, als dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is.
e. voor de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen onder de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen Bedrijf, Groen, Verkeer en 'Verkeer - Verblijf';
    2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m^2;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.
f. voor de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. uit een onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet minstens blijken dat:
        - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft;
        - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
        - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
        - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    2. het is niet toegestaan om bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel te verruimen.

Artikel 41 Overige regels

41.1 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.

41.2 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, behalve de regels over de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 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 wat er onder a staat een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Wat onder a staat, 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.

42.2 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. Wat onder a staat, 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 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Twee Kernen - 2018'.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 Milieuzoneringslijst

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 m²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Gruttswarenfabrieken	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/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/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 m²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	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	-	HOUTINDUSTRIE EN 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 reproduktie en zetten	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
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 kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
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 PRODUKTEN 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 reservoirbouwbedrijven:	
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	- metaalharden	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	- emailleren	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, inpandig, 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.; inpandig, 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 motorrijwielfabrieken	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	Meubelstoffeerderijen 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	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven 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	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
473	2	- met LPG < 1000 m^3/jr	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten 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, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2

464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
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 m^3	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m^3	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 -halffabrikaten	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 bouwnijverheid	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 2 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 landschapsontwerp - 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 en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, 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 taalllessen).
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