

Leiweg ong. Kavel A - Geffen - 2019

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	11
Artikel 4	Natuur	12
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Afwijken van de bouwregels algemeen	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26
Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten		27
Bijlage 1	Inpassingsplan Kavel A Leiweg 2019	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leiweg ong. Kavel A - Geffen - 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPleiwgongkVlagff-ON01 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 bebouwing:

gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 bouwmassa:

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

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 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.

1.25 dove gevel:

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

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.27 functie:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 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.

1.30 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 belangrijkste is.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 landschappelijke waarden en kenmerken:

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.40 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.41 schuilgelegenheid:

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

1.42 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.

1.43 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.44 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.

1.45 wonen:

het bewonen van een woning.

1.46 woning:

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

1.47 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.

1.48 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 de bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

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.

2.13 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige 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;
- f. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een grotere oppervlakte dan 200 m²;
- g. erf- en randbeplantingen;
- h. de uitvoering van een voorgeschreven inrichtingsplan.

met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

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

3.3 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 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten'

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

- a. Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn, zijn niet toegestaan.
- b. De hoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn mag per aanduidingsvlak niet meer zijn dan 1 m.

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

4.3.1 Vergunningsplicht

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

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

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden

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

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden van de gronden.

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 2 Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten'

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden'.
- e. (voorzieningen voor) waterkering, waterhuishouding en watergebonden functies alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;

met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Detaillering

In het doel 'Wonen':

- a. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in bijlage 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
 2. het parkeren vindt op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, plaats.

5.2 Bouwregels

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 5.1.
- b. De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen.
- c. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan één.
- d. Voor de voorgevellijn van de woning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat bij hoekwoningen het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst;
- f. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd.
- g. De bebouwing binnen de zone 'Overigezone - Dekzandrug' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw hoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	3	8	-	1000
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	100	-

Erfafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1; -voor het overige: 2.	-	-
Bouw werken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevellijn: 0 -achter de voorgevellijn: 30	-
Overige bouw werken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -lichtmasten voor tennisbanen: 10 -overige: 3	-	-

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 onder e, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, als de belangen van derden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

5.3.2 Toelaatbaarheid

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

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

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

5.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten'

Artikel 6 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

6.1 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.

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

6.2.1 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-, telecomunicatieleidingen 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.

6.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 6.2.1 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 de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan;
- d. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- e. 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 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

6.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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.

6.3 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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende bebouwing

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

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

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

7.2 Parkeervoorzieningen

7.2.1 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 het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

7.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 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 onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
7. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

7.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.3.1 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.

7.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen. In aanvulling hierop bedraagt geldt voor rijksweg A50 een afstand van 30 m uit de rand van de weg voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het hiervóór bepaalde geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen bouwvlakken binnen de bestemming 'Artikel 5 Wonen'.

Artikel 8 Afwijken van de bouwregels algemeen

8.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

8.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 8.1 voor:

- a. bouwwerken in de bestemming 'Artikel 4 Natuur'
- b. recreatiewoningen
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

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

9.2 Afwijken van inrichtingsplannen (inpassingsplannen)

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 'Overige zone - inpassingsplan' voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - beperking veehouderij

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

10.2 overige zone - inrichtingsplan

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

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform 'Inpassingsplan Kavel A Leiweg 2019' d.d. 10 april 2018 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform 'Inpassingsplan Kavel A Leiweg 2019' d.d. 10 april 2018 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Inrichtingstekeningen Bijlage 1 'Inpassingsplan Kavel A Leiweg 2019' d.d. 10 april 2018 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

Artikel 11 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Leiweg ong. Kavel A - Geffen - 2019.

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

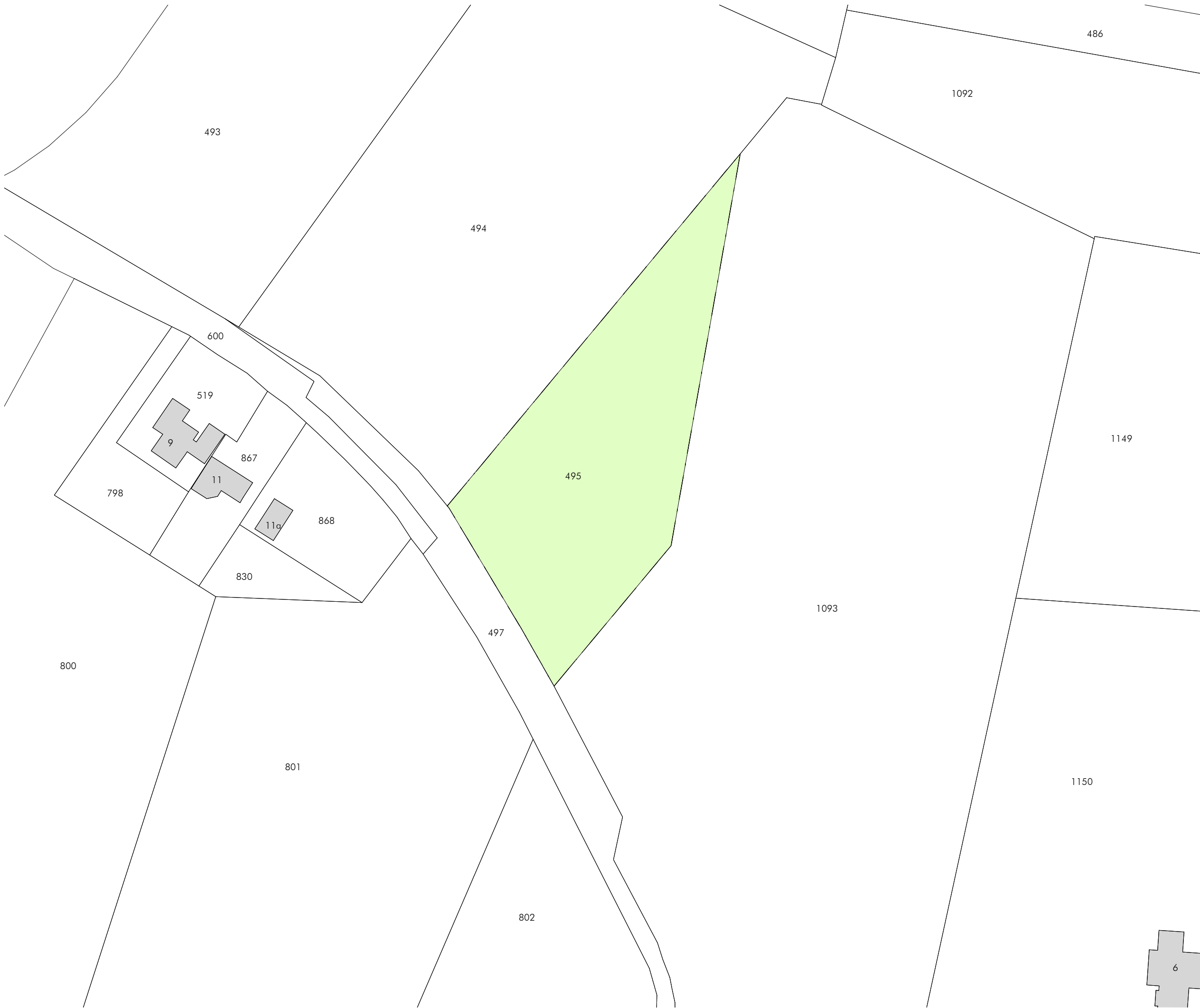
Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

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

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

Bijlage 1 Inpassingsplan Kavel A Leiweg 2019

INBREIDING WOONHUIS LEIWEG GEFFEN



De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
situatie

formaat A3
schaal 1:1000

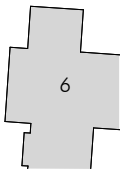
omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

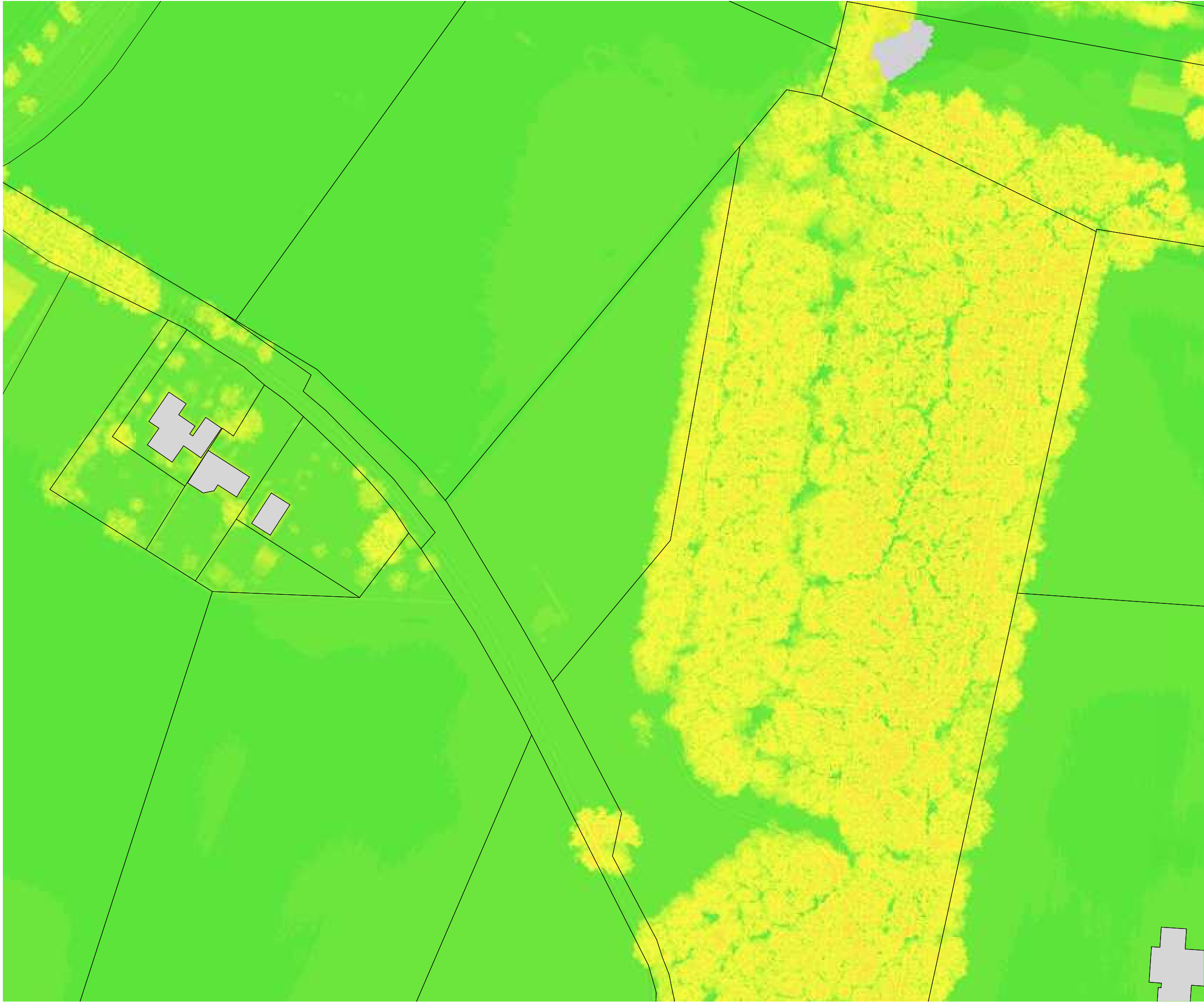
opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018





Princen
BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
hoogtekaart

formaat A3
schaal 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO₀₂



Princen
BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
voorgestelde situatie gemeente

formaat A3
schaal ca. 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO₀₃



De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
situatie

formaat A3
schaal ca. 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

De Hammen 40
 5371 MK Ravenstein
 0486 - 41 28 29
 info@kantoorprincen.nl

tekening:
 volumestudie

formaat A3
 schaal n.v.t.

omschrijving:
 Inbreiding woonhuis Leiweg
 Geffen

opdrachtgever:
 Nathaly & Robert Jagers

project:
 W-17-0890

getekend door:
 BvO

datum:
 10-04-2018

TOEKOMSTIGE SITUATIE

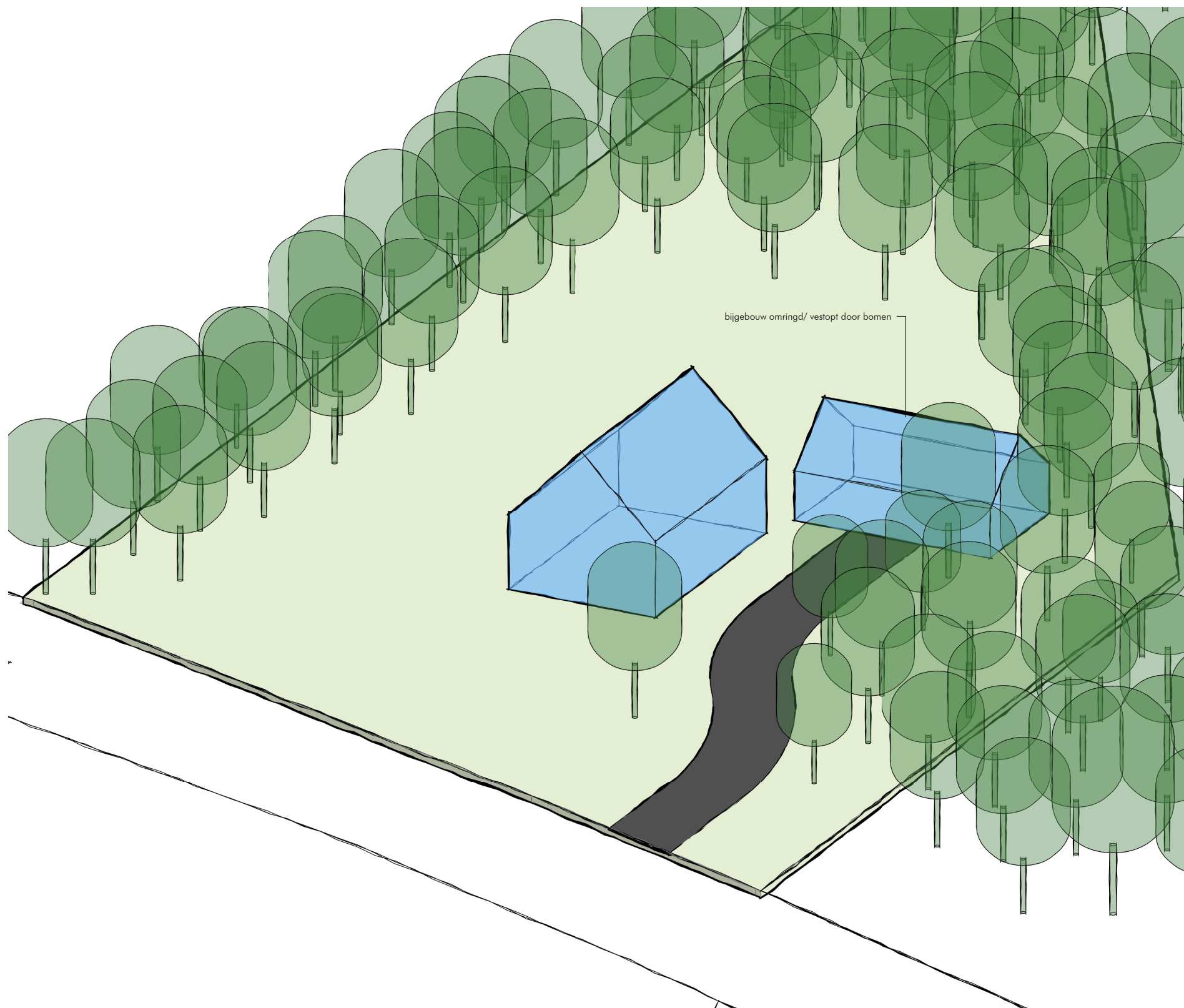
Het plangebied is gelegen aan de Leiweg aan de noord-oostzijde van Geffen. Op deze locatie wordt een woning gerealiseerd. De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingels aan de oostzijde van het perceel wordt behouden. De woning wordt als het ware in een groene kamer ingepast. De aan te brengen groensingel aan de westzijde zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwbouw van de woning heeft geen invloed op bestaande zichtlijnen. De woning wordt geplaatst achter het verlengde van de rooilijn van de naastgelegen woning, waardoor ruime voortuinen zullen ontstaan.

Gezien de grootte van de percelen en het afwisselende bebouwingsbeeld in de omgeving is de plaatsing van de woning vrij binnen het bouwvlak, dat een diepte heeft van 45 meter. Doordat de woning op minimaal 8 meter van de zijdelingse perceelgrenzen worden gesitueerd blijft voldoende open ruimte tussen de woning aanwezig. De ruime percelen krijgen een oppervlakte van 4899 m². De nieuwe woning zal wat het bebouwingsbeeld betreft aansluiten op de omgeving. De hoogte bedraagt één tot twee bouwlagen met een duidelijk kapvorm. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. De bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte van maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Om het straatbeeld te versterken wordt de keuze van kapvorm en de nokrichting vrij gelaten. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd architectonisch beeld dat verwijst naar de woningen in de omgeving.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De beoogde woning staat solitair in een landelijk buitengebied. Door het doorzetten van de bomen is de woning aan alle zijden omringd door groen en valt deze weg in de bomenmassa. Aangezien de woning ver van de doorgaande openbare weg staat, vormt deze geen belemmering voor naastgelegen bebouwing. De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingel aan de oostzijde van het perceel wordt behouden. De nieuwe woning wordt als het ware in deze bestaande groene kamer ingepast. Een nieuw aan te brengen groensingel aan de westzijde van het perceel zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwe groensingel aan de westzijde zal een breedte van 8 meter krijgen en bestaan uit inheemse soorten. Voor de bomen kunnen soorten als de zomereik, wilg, haagbeuk en ruwe berk worden toegepast. Voor de onderbegroeiing met heesters kunnen soorten als sleedoorn, meidoorn, hazelaar, braam, jeneverbes en hulst worden geplant.



Princen
BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
volumestudie

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
indicatieve woning

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

gewenste goot- en nokhoogte

hoofdgebouw:
nokhoogte 9m
goothoogte 4,5m

bijgebouw
nokhoogte 6m
goothoogte 3m



De Hammen 40
 5371 MK Ravenstein
 0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
 materialen studie

formaat A3
 schaal n.v.t.

omschrijving:
 Inbreiding woonhuis Leiweg
 Geffen

opdrachtgever:
 Nathaly & Robert Jagers

project:
 W-17-0890

getekend door:
 BvO

datum:
 10-04-2018

