



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2013

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0160BUIToosterst62-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Datum

Juli 2013

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Bestemmingsplan

Toelichting



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2013

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0160BUIToosterst62-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Datum

Juli 2013

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	14
3.1 Geluid	14
3.2 Luchtkwaliteit	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering	15
3.4 Bodem	15
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Waterparagraaf	18
3.7 Flora en fauna	20
3.8 Archeologische waarden	20
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
Hoofdstuk 5 Financiële toelichting	22
Hoofdstuk 6 Beschrijving van de bestemmingen	23
6.1 Algemene opzet	23
6.2 Toelichting op de verbeelding	23
6.3 Bestemmingen op de planregels	24
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	26
7.1 Inleiding	26
7.2 Overleg	26
7.3 Vaststellingsprocedure	26
7.4 Beroep	26

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het verleden kocht de gemeente een aantal panden voor de realisatie van het Multimodaal Transport Centrum (MTC). Doordat de plannen voor het MTC niet zijn gerealiseerd heeft de gemeente een aantal 'MTC-panden' in eigendom.

Oosterhoutsestraat 62 / 64 te Oosterhout is zo'n MTC locatie. In het plangebied zijn een kassencomplex en twee (agrarische) bedrijfswoningen aanwezig. Het kassencomplex wordt binnenkort gesloopt, waardoor (op basis van de beleidsregel Functieverandering) op het perceel aan de Tobbenhofsestraat te Elst twee vrijstaande woningen (planologisch) mogelijk gemaakt kunnen worden. Het plan voor de Tobbenhofsestraat is nog in voorbereiding. Op 30 november 2012 is van de provincie schriftelijk toestemming ontvangen om het kassencomplex te mogen slopen en pas later de daarmee gecreëerde bouwrechten op grond van het beleid Functieverandering op een andere locatie te effectueren. Daarmee is het mogelijk deze locatie los te koppelen van de locatie Tobbenhofsestraat, Elst.

De (bedrijfs)woning aan de Oosterhoutsestraat 64 is inmiddels verkocht en in gebruik genomen als burgerwoning. De andere (bedrijfs)woning (nummer 62) staat op dit moment te koop. Om de (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen te kunnen gebruiken is een planologische procedure noodzakelijk. Gelet op het huidige gebruik (nummer 64) en het toekomstige gebruik (nummer 62) van de aanwezige woningen is het wenselijk de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming.

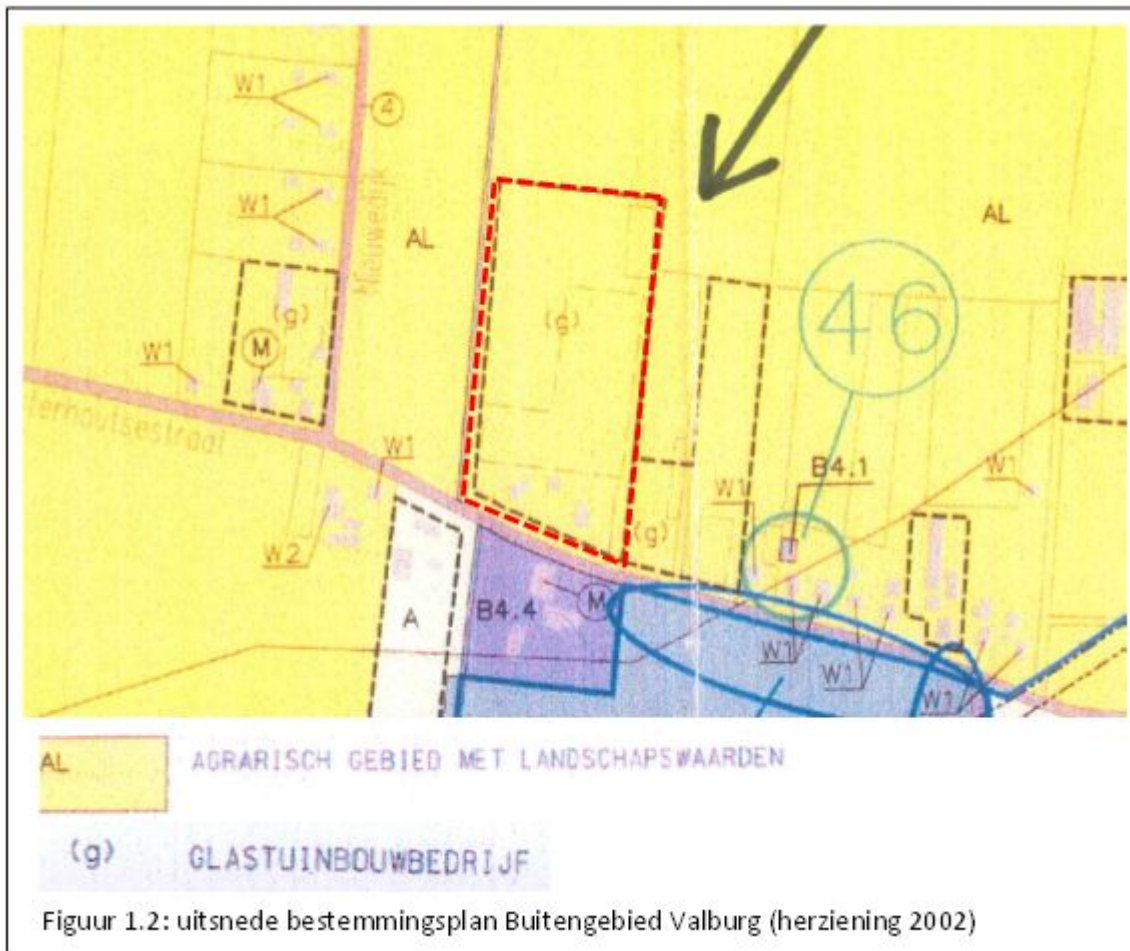
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oosterhoutsestraat 62-64, in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe ten westen van de woonkern Oosterhout (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door agrarisch gebied in de vorm van fruitteelt, aan de zuidzijde aan de Oosterhoutsestraat en aan de oostzijde aan een bedrijfsp perceel aan Oosterhoutsestraat 60.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg' (herziening 2002). Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' en de aanduiding 'glastuinbouw' (zie figuur 1.2). Gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en een glastuinbouwbedrijf in het bijzonder. Burgerwoningen zijn niet toegestaan. De bestemming dient gewijzigd te worden om de twee woningen in het plangebied juridisch-planologisch te verankeren.



1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

1. een excellent 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 energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
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;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen 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;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het saneren van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

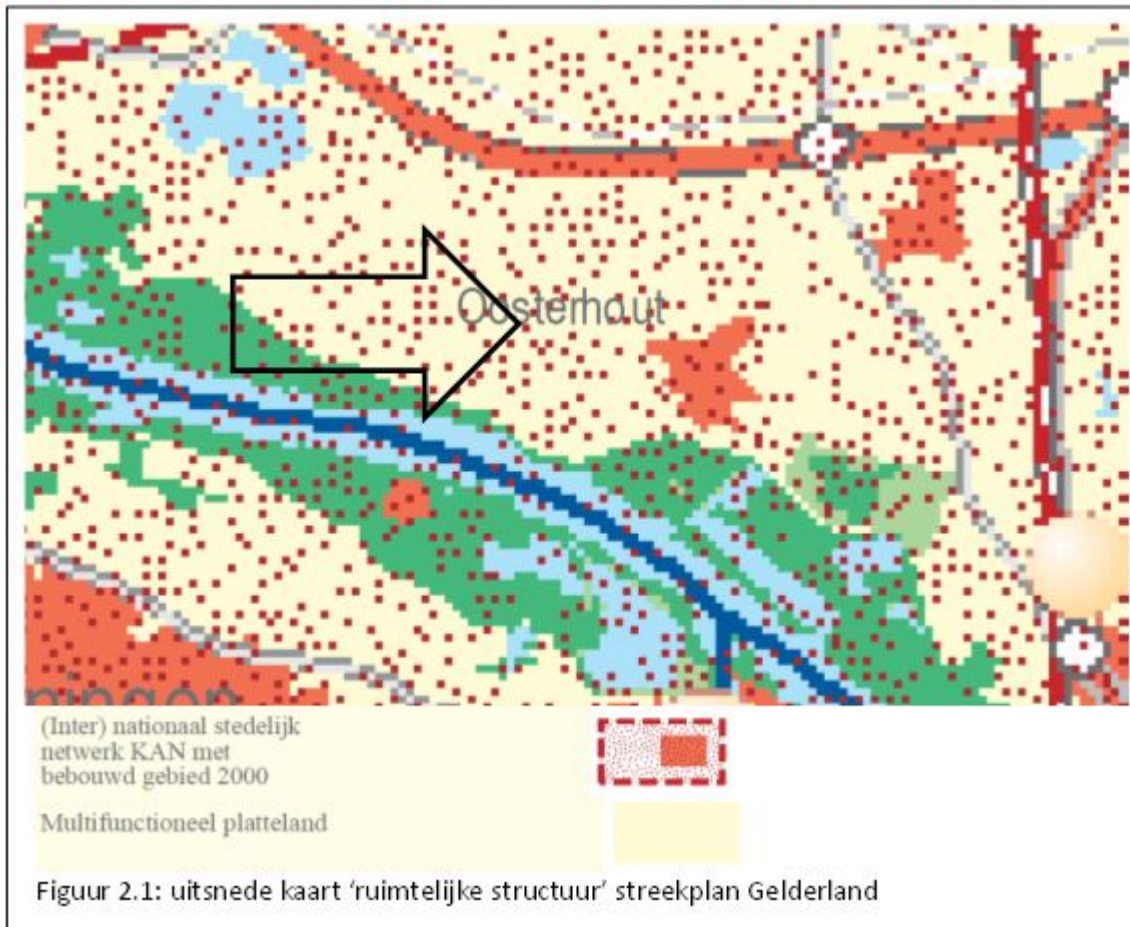
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Provinciale structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geacommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Het plangebied bevindt zich binnen een zone dat door het streekplan is aangewezen als 'multifunctioneel platteland' en in 'het KAN gebied'.



Multifunctioneel platteland

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

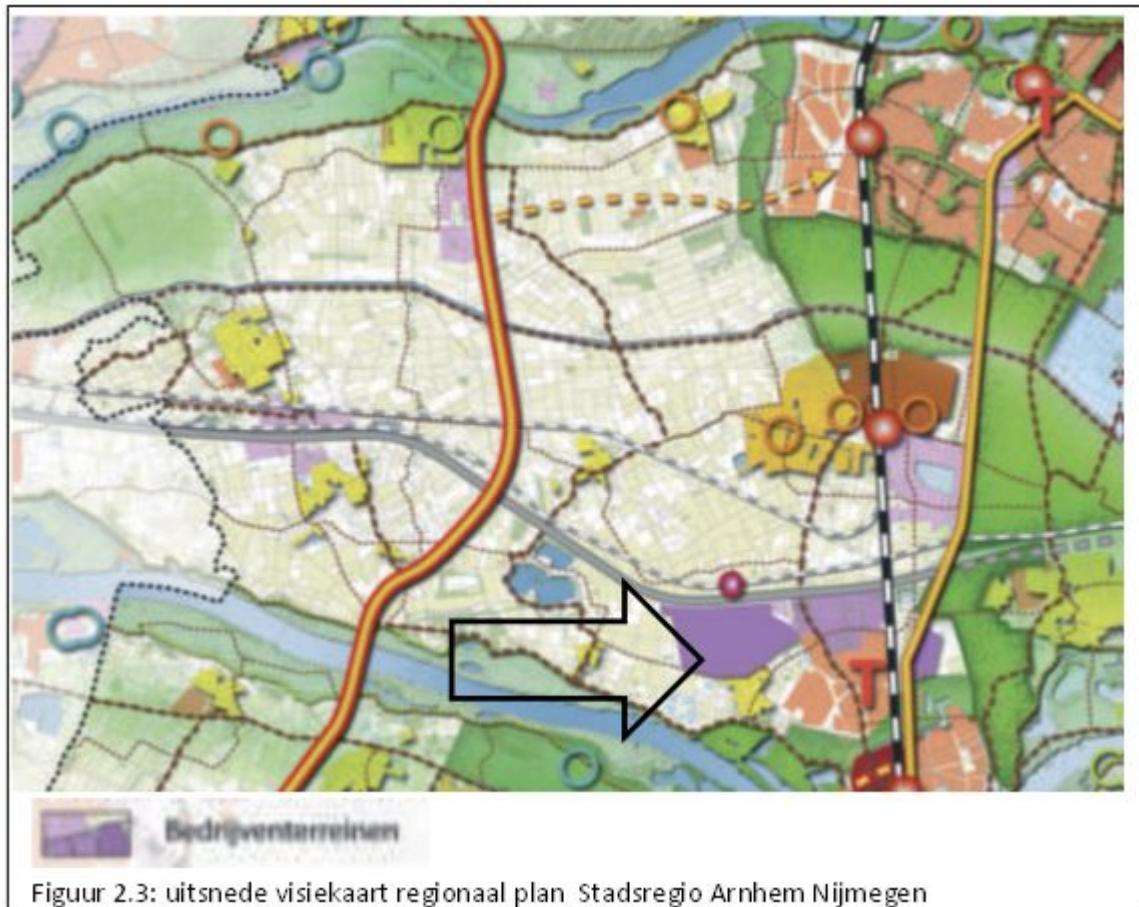
Conclusie

Het plangebied is gelegen in 'multifunctioneel platteland'. Dergelijke gebieden bieden ruimte aan verschillende functies. Woonfuncties behoren tot de functies die passen in multifunctioneel platteland. Sanering van een glastuinbouwbedrijf en het in gebruik nemen van de bedrijfswoningen als burgerwoningen past binnen het beleid van de provincie Gelderland.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Het plangebied bevindt zich in een zone dat door het beleidsdocument is aangewezen als "bedrijventerreinen". In het gebied dat door het regionaal plan is aangeduid als bedrijventerreinen is reeds een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van deze realisatie (het bestemmingsplan waarin het onderhavige plangebied in gelegen is). Het onderhavige plangebied bevindt zich echter buiten de locatie voor het beoogde bedrijventerrein.



Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als bedrijventerrein. Ten behoeve van het beoogde bedrijventerrein is echter reeds een bestemmingsplan vastgesteld. Het onderhavige plangebied bevindt zich buiten dit gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

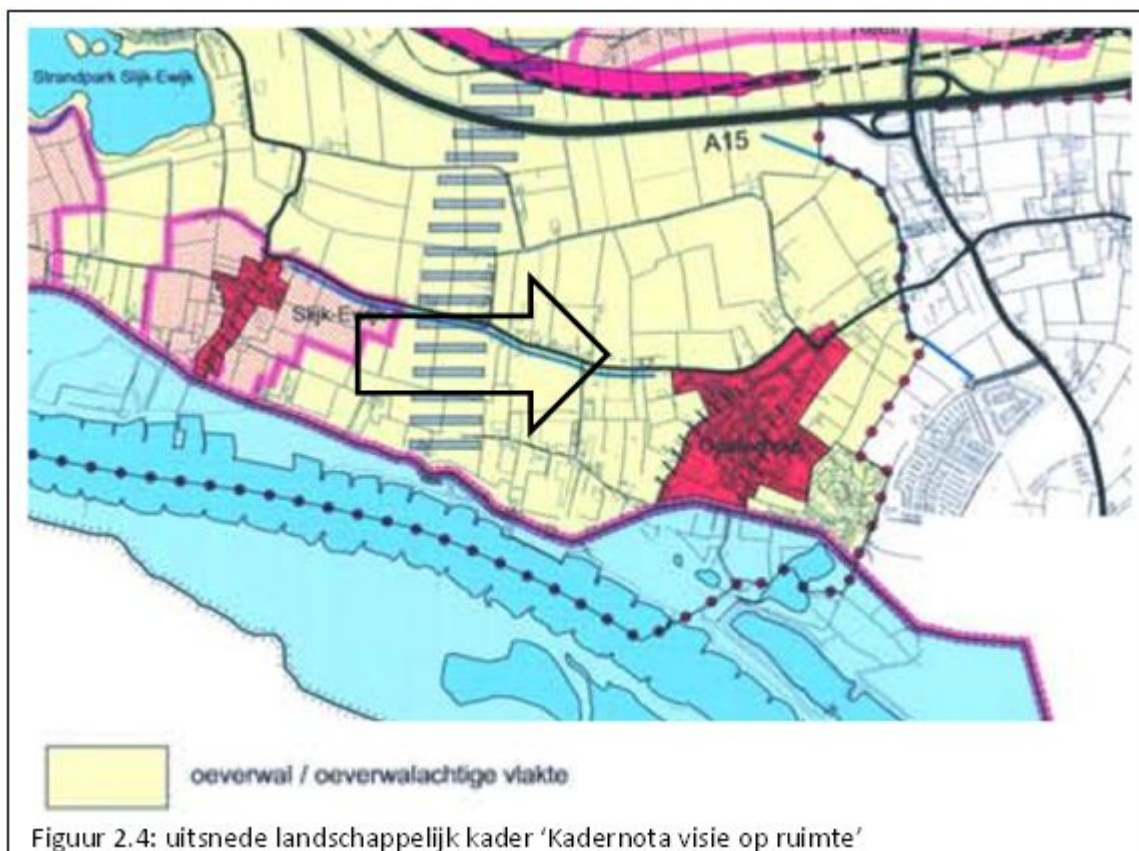
Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen.

Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente.

Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.



Het plangebied bevindt zich binnen de zone 'Oeverwal' (zie figuur 2.4).

Oeverwallen

De oeverwallen zijn grootschaliger en opener geworden ten opzichte van vroeger. Met een ruimtelijke verdichting op de oeverwallen worden het besloten karakter teruggebracht. De ontwikkelingen op de oeverwallen zijn gericht op lokaal schaalniveau. Over het algemeen is op deze gronden dan ook ruimte aanwezig voor okale woningbouwuitbreidingen, lokale bedrijventerreinen en uitbreiding van boom- en fruitteelt.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend het saneren van een glastuinbouwbedrijf en het in gebruiknemen van de bedrijfswoningen als burgerwoningen. In ruil voor het saneren van de glasopstanden mogen elders aan de rand van de woonkern woningen worden gerealiseerd. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan worden geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Het betreffen bestaande woningen. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

In het onderhavige plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Hierdoor vermindert de verkeergeneratie van het plangebied. Naast het wegbestemmen worden in het plangebied twee bestaande woningen herbestemd van bedrijfswoning naar een reguliere woning. De verkeersgeneratie neemt derhalve niet toe. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invoed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het onderhavige plan wordt een glastuinbouwbedrijf gesaneerd. Hierdoor wordt de zonering van het bedrijf weggenomen. De bedrijfswoningen betreffen reeds bestaande woningen. De situatie wijzigt derhalve niet. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.4 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond in het plangebied onverdacht is. In dit geval betreft de voorgestane ontwikkeling de sanering van een glastuinbouwbedrijf. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd en in het gebied van de glasopstanden wordt niet gebouwd en gaan geen mensen verblijven. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

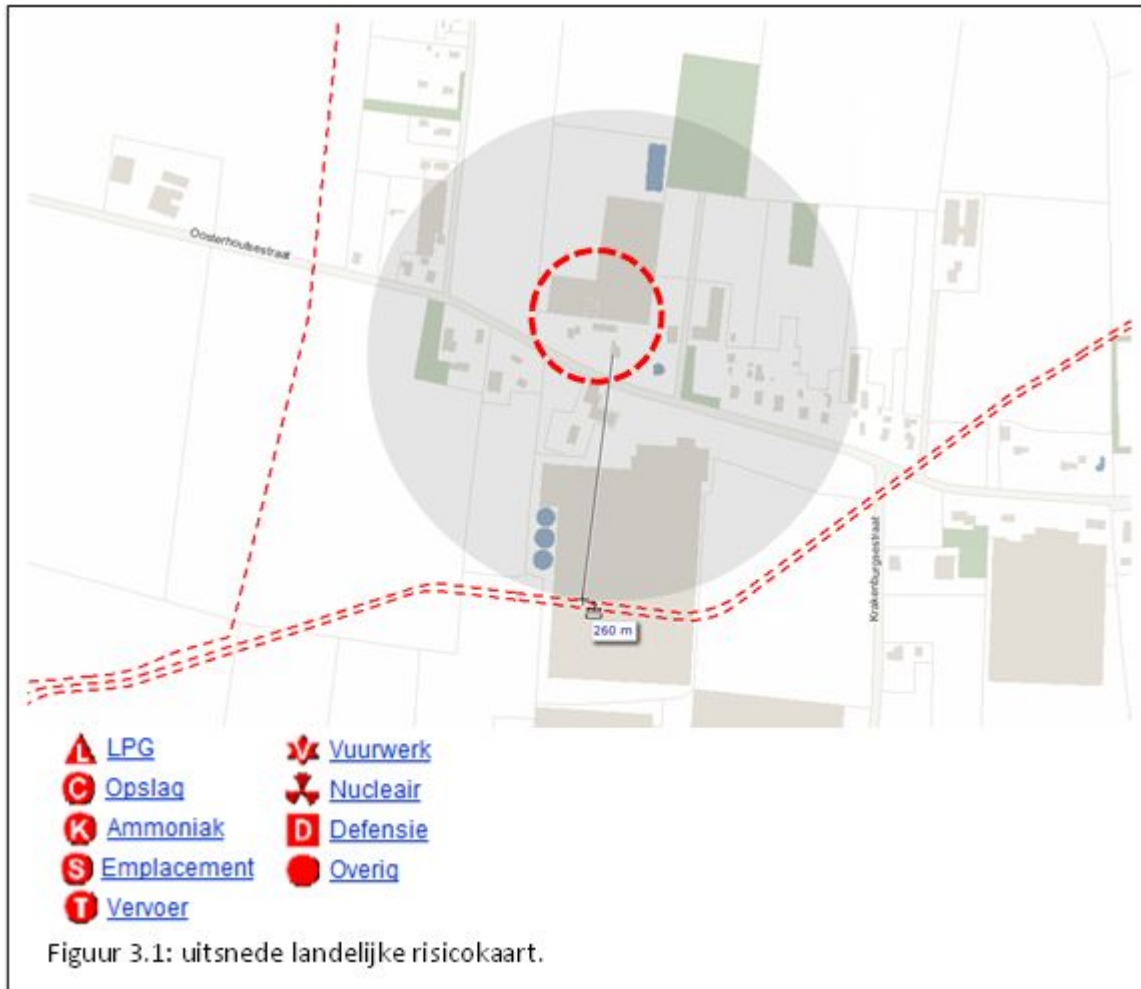
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.



Op een afstand van circa 260 meter bevindt zich enkele gastransportleidingen van de gasunie. Conform het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf' dient indien binnen een afstand van 150 meter van de leiding nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd het groepsrisico te worden berekend. Dat is in het onderhavige plan niet het geval. Bovendien wordt een glastuinbouwbedrijf gesaneerd en worden geen woningen toegevoegd. Het aantal mensen dat in het plangebied zal verblijven verminderd. Dat betekent positieve invloed op het groepsrisico.

3.6 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GOOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden

om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit; grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Watertoets

In het onderhavige plan wordt een fors areaal glasopstande verwijderd en twee bestaande woningen worden herbestemd. Het verhard oppervlak neemt derhalve fors af. Het onderhavige plan is derhalve positief voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.7 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Glasopstanden die intensief in gebruik zijn voor intensieve teelten worden verwijderd. Dergelijke omgevingen zijn niet geschikt voor verblijf van beschermde soorten. Een veldbezoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het is onwaarschijnlijk dat het leefgebied van beschermde soorten verloren gaat. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavig plan.

3.8 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. Het onderhavige plan vindt uitsluitend plaats in bestaande bebouwing en bestaande glasopstanden worden gesloopt. Er wordt derhalve niet in de bodem geroerd. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In het plangebied is in de huidige situatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het glastuinbouwbedrijf heeft een omvang van circa 10.000 m². Aan de noorzijde van het plangebied bevindt zich een waterretentievijver ten behoeve van de glastuinbouw. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de zijde van de Oosterhoutsestraat liggen twee bedrijfswoningen en enkele bijgebouwen o.a. voor het hobbymatig houden van paarden. Het overig deel van het plangebied bestaat uit grasland.



De glasopstanden worden gesaneerd. In ruil voor het saneren mogen, conform het functieveranderingsbeleid, twee woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden echter aan de rand van de woonkern van Elst gerealiseerd en maken geen onderdeel uit van deze procedure.

De twee bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd naar 'Wonen'.

Hoofdstuk 5 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. De kosten voor de planologische procedure worden door middel van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemers.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemers beschikken over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van de bestemmingen

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofd-stukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Hierin wordt het beleidskader uiteengezet en wordt de ontwikkeling onderbouwd. Dit wordt aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' opgenomen

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Om te weten wat binnen de bestemming op de verbeelding is toegestaan, dienen de regels hierbij gelezen te worden. De regels en verbeelding zijn derhalve niet los van elkaar te zien.

6.3 Bestemmingen op de planregels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' van de gemeente Overbetuwe (vastgesteld op 5 maart 2013). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat twee enkelbestemmingen.

Agrarisch

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, het houden van dieren uitsluitend op de begane grond, hobbymatig agrarisch grondgebruik, teeltondersteunende voorzieningen, extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en evenementen als medegebruik. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

Bouwen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan

Wonen

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor twee (bestaande) woningen. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Bouwen

Het betreft de bestaande woningen. Herbouw is alleen toegestaan op de bestaande locatie. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 10 meter. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde - Natuur

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestaande maten en afstanden: wanneer de bestaande afstanden of maten legaal hoger/ groter zijn dan de maximaal toegestane afstanden of maten, gelden de bestaande maten of afstanden als maximale maat of afstand. Tevens zijn regels opgenomen voor ondegroonds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling vindt vooroverleg niet plaats.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bestemmingsplan

Regels



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2013

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0160BUIToosterst62-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Datum

Juli 2013

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Wonen	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 10 Algemene procedureregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 11 Overgangsrecht	29
Artikel 12 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout met identificatienummer NL.IMRO.1734.0160BUIToosterst62-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.12, onder 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit;

1.10 archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.13 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande bebouwing in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

1.17 begane grondvloer

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.18 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging

is ingediend;

- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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. Hieronder worden begrepen: aan- of uitbouwen en bijgebouwen;

1.22 bijgebouw

een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.23 boomteeltbedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 detailhandel

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

1.31 evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week;

1.32 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.33 geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.36 glastuinbouwbedrijf

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee;

1.38 hobbymatig agrarisch grondgebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.41 huishouden

een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert;

1.42 inwoning

twee huishoudens die, in afwijking van het begrip woning, één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.43 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

1.44 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.45 karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.46 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

1.47 kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.48 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.49 landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

1.50 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.51 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.52 mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.53 natuurwaarden

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

1.54 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.55 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvorzieningen e.d.;

1.56 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1.57 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.58 ondergeschikte bouwonderdelen

bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

1.59 ondergronds

onder peil;

1.60 open teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten;

1.61 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.62 overkapping

bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak en met maximaal één gesloten wand;

1.63 paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.64 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.65 peil

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.66 pensionstal

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het stallen van paarden van derden of het berijden ervan. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden. Onder pensionstal wordt geen manege verstaan;

1.67 pot-, container- en gootteelt

teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond;

1.68 prostitutie

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

1.69 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.70 recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet;

1.71 recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.72 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.73 staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.74 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt;

1.75 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal 7 maanden aanwezig mogen zijn;

1.76 tijdelijk kamperen

het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;

1.77 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal 7,5 maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

1.78 tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen;

1.79 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.80 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.81 voorgevelrooilijn

de bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.82 woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de afstand tot perceelsgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken gelegen binnen een bepaald vlak gedeeld door de oppervlakte van dat vlak, uitgedrukt in procenten.

2.7

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.8

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. teeltondersteunende voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

- a. de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- d. voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:
 1. pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
 2. de oppervlakte van pot-, container- en/of gootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m²;
 3. de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Spuitzone

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
- b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak);
- c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
- d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.2 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

- a. uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de twee bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 3. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein;
 4. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- c. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 - nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in geval van een voormalig agrarisch bedrijf;
 - maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - buitenopslag niet is toegestaan;
- d. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. de bestaande paardenbakken;
- f. de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. inhoud van maximaal 600 m³.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m²;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.2.3 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. bouwhoogte maximaal 3 m;
- e. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20;
 3. oppervlakte maximaal 90 m²;
 4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
 5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

4.2.5 Herbouw woning bestaande locatie

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.1.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 4.3.1 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.1.

4.3.2 Bijgebouw of overkapping op andere locatie bestemmingsvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en/of b dan wel van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder a en/of b voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.3 Oppervlakte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.4 Bouwhoogte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 Afwijkende nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in bijlage 1, 'Lijst van nevenactiviteiten' mits:

- a. de nevenactiviteit wordt uitgeoefend op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel;
- b. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
- c. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- d. er geen horeca mag plaatsvinden;
- e. er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
- f. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- g. buitenopslag niet is toegestaan;
- h. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.3 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het een activiteit betreft die naar aard en mate van hinder te vergelijken is met een activiteit in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2;
- e. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.4 *Paardenbak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder e voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a. de volgende maten in acht worden genomen:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.5 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder f voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

- a. kleinschalige kampeerterrein op het bestemmingsvlak, mits:
 1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak minimaal 0,5 ha bedraagt;
 2. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 4. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat voor zover voorzieningen binnen bestaande bebouwing niet mogelijk zijn, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 6. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.6 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.4.5 onder b en c geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- b. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

6.1.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.1.2

Het bepaalde in artikel 6.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

6.1.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1.2 voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75% van de gezamenlijke oppervlakte van de te slopen bijgebouwen;
- b. de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- f. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- g. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmert;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 *Bouwregels*

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

6.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning en/of het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- d. van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

8.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

8.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

8.4

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1, 8.2 en 8.3 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

11.2 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 in het bepaalde in sub 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 in het bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62-64, Oosterhout

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten	4
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	8

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
Dagrecreatie				
- ijssalon	N	N	N	N
- bezoekerscentrum	N	N	N	N
- paardenpension / -stalling	N	N	N	N
- sauna	N	N	N	N
- paardenverhuur	N	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N	N
- manege	N	N	N	N
- huifkarcentrum	N	N	N	N
Zorg				
- privékliniek	N	N	N	N
- kuuroord/beautycentrum	N	N	N	
- dagverblijf	N	N	N	N
- dierenkliniek	N	N	N	N
- sociale nevenfunctie op agrarisch-bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N	N	-	N
Opslag				
- caravans / boten	N	N	N	N
- inboedel	N	N	N	N
- overige statische opslag	N	N	N	N
Overige functies				
<i>agrarische hulpbedrijven</i>				
- loonbedrijven	-	-	-	N
- veehandelbedrijven	-	-	-	N
<i>toeleverende bedrijven</i>				
- spermabank	N	-	-	N
- fouragehandel	N	-	-	N
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N
- opslag agrarische producten	N	-	-	N
- hoefsmederij	N	-	-	N
<i>semi-agrarische bedrijven</i>				
- hoveniersbedrijven	N	-	-	N
- boomverzorgingsbedrijven	N	N	-	N
- natuur- en landschapsbeheer	N	N	N	N
- bosbouwbedrijven	N	-	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- vis- escargot- wormkwekerij	N	N	-	N
<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij	N	N	-	N
- palingrokerij	N	N	-	N
- wijnmakerij	N	N	-	N
- ijsmakerij	N	N	-	N
- bierbrouwerij	N	N	-	N
- riet- en vlechtwerk	N	N	-	N
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>				
- bouwbedrijven	N	-	-	N
- schildersbedrijven	N	-	-	N
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N
- installatiebedrijven	N	-	-	N
- electrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	--	N
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N
- meubelstofeerderijen	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie muziek- instrumenten	N	-	-	
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N
- spinnen en weven van textiel	N	N	-	N
- vervaardiging van textielwaren	N	N	-	N
- kledingvervaardiging		N	-	N
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N	N	-	N
- pottenbakkerij	N	N	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	N	N	-	N
- zeefdrukkerij	N	N	-	N
- grafische bedrijven	N	N	-	N
<i>Overige dienstverlening</i>				
- cursuscentrum	N	N	-	N
- crèche / peuterspeelzaal	N	N	-	N
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N	N	-	N
- dierenasiel / -pension	N	-	-	N
- kappersbedrijf	N	N	-	N
- computerservicebedrijf	N	N	-	N
- adviesbureau	N	N	-	N
- geluids- en/of TV-studio	N	N	-	N
- telecommunicatie	N	N	-	N
- antiekhandel	N	N	-	N
- kunsthandel	N	N	-	N
<i>Aan-huis-gebonden-beroep</i>				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	N	-	N
- dierenarts	N	N	-	N
- atelier	N	N	-	N
- overige aan-huis-gebonden-beroepen	N	N	-	N

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvanisch	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl