



Oosterhout

Bestemmingsplan Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2012

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0018OOSToosterhout-ONTD

Oosterhout

Datum

Januari 2012

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Oosterhout

Bestemmingsplan

Toelichting



Oosterhout

Bestemmingsplan Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2012

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0018OOSToosterhout-ONTD

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Beheer bestaande ruimtelijke situatie	9
2.5 Juridische vormgeving	9
Hoofdstuk3 Ruimtelijk orderingsbeleid	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Wonen	24
4.2 Bedrijven en voorzieningen	25
4.3 Toerisme en recreatie	27
4.4 Mobiliteit	29
4.5 Landschap en groen	29
4.6 Archeologie	31
4.7 Cultuurhistorie	33
4.8 Monumenten	33
4.9 Water	34
4.10 Ecologie	40
Hoofdstuk5 Milieu	42
5.1 Geluid	42
5.2 Luchtkwaliteit	43
5.3 Bodem	44
5.4 Externe veiligheid	44
5.5 Hoogspanningslijnen	47
5.6 Bedrijven en milieuzonering	48
5.7 Geurhinder	48
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Handhavingaspecten	51
Hoofdstuk7 Inspraak en procedure	53
7.1 Inleiding	53
7.2 Inspraak	53
7.3 Overleg	53
7.4 Vaststellingsprocedure	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Overbetuwe heeft in 2004 besloten om de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. De reden daarvoor is allereerst dat de actualisatie de mogelijkheid biedt de gebieden beter te kunnen beheren. Daarnaast wordt hiermee tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen elke tien jaar te herzien.

Met het actualiseren van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Overbetuwe worden uniforme, gebruiksvriendelijke en eenduidige plannen gecreëerd ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen. De actualiseringslag voor de kernen in de gemeente Overbetuwe is voor het overgrote deel in procedure gebracht of vastgesteld. Voor de kern Oosterhout staat deze actualisering en digitalisering nog op het programma. Op dit moment gelden voor de kern Oosterhout nog vier bestemmingsplannen.

Deze combinatie van factoren is de achtergrond van de wens om de bestemmingsplannen voor Oosterhout eveneens te herzien en te komen tot een reductie van het aantal bestemmingsplannen en tegelijkertijd tot een harmonisatie van de bestemmingsregelingen. Door middel van een actualisatie beschikt de gemeente over eenduidige en moderne plannen, die de bestaande kwaliteiten waarborgen en tevens voldoende ruimte bieden voor eventueel gewenste ontwikkelingen.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterhout' is het opstellen van een heldere beheerregeling voor het gebied, waarbinnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Oosterhout' heeft betrekking op de bebouwde kom van Oosterhout, gelegen aan de zuidwestkant van de gemeente Overbetuwe. De kern ligt ten noorden van de rivier de Waal en grenst ten westen aan de gelijknamige wijk Oosterhout in de gemeente Nijmegen. Het plangebied wordt begrensd zoals aangegeven in figuur 1. De plangrens is tot stand gekomen op basis van de vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.4) en de gemeentegrens. Het gestippelde deel (nieuwbouwplan De Hoge Wei) valt buiten het plangebied. Voor dit deel wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan betreft namelijk een conserverend plan. Daarnaast valt het perceel tussen Peperstraat 54 en 56 buiten plangebied. Voor dit perceel is het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56' opgesteld en op 28 februari 2011 vastgesteld.



Fig. 1. Ligging en globale begrenzing plangebied kern Oosterhout (gestippeld deel valt buiten plangebied)

Het bestemmingsplan 'Oosterhout' vervangt onderhavige bestemmingsplannen:

Vigerende bestemmingsplannen Kern Oosterhout		
Naam (moeder) bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
Dorp Oosterhout	11 november 1980	30 maart 1982
Kom Oosterhout 1999	7 december 1999	18 juli 2000
Kom Oosterhout, herziening 2001-1, Dorpsstraat 64	26 februari 2002	16 april 2002
Buitengebied 1998 (gemeente Valburg)	17 november 1998	29 juni 1999

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit vier delen.

Deel A Inleiding

In deel A is de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Aangegeven is wat het doel is van de planherziening, welke vigerende bestemmingsplannen met onderhavig plan worden herzien en wat de verhouding is tussen onderhavig bestemmingsplan en andere planinstrumenten.

Deel B Planbeschrijving

Deel B geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Deel B vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele visie en juridische planopzet in woord en beeld beschreven. Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel C Verantwoording

Plandeel C geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakt keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet. Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel C in aanvulling op deel B aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

Deel D Uitvoerbaarheid

Deel D gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel C - Verantwoording', van deze toelichting.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Landbouw, en dan met name fruitteelt, speelt en heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Oosterhout. Nadat de appelstroopfabriek in 1901 ook jam, vruchtensap en vruchtenconserven ging produceren werd het personeelsbestand verdrievoudigd en kreeg Oosterhout veel nieuwe inwoners. Naast de bestaande openbare school en de Rooms Katholieke kerk kwam er ook een Rooms Katholiek lagere school en een Nederlands Hervormd kerkgebouw. Daarnaast werden diverse arbeiderswoningen gebouwd.

De van oorsprong lintbebouwing kreeg na de Tweede Wereldoorlog invullingen door nieuwbouw op De Hoge Hof en daarna de Warmoesstraat, de Hoge Wickstraat en Spaanstraat, Parkweg, Zandstraat, de Hondsvoot en de Onderijen, de Halve Trom en de Kempenbongerd. Na 1974 stopt de conservenfabriek de productie en nadat een transportbedrijf de fabrieksterreinen had verlaten, werden hier de straten de Breeacker en de Fruithof aangelegd.

2.3 Huidige situatie plangebied

Ruimtelijke structuur

De oude dorpskern van Oosterhout bestaat uit een drietal bebouwingslinten (Dorpsstraat, Peperstraat en Oosterhoutsestraat), die een kleinschalige opbouw kennen met vrijstaande veelal oudere bebouwing. Deze zijn grofweg noord-zuid gelegen tussen de oost-west lopende dijk en de Oosterhoutsestraat. De linten zijn ontstaan op hoger gelegen oeverwal- en overslaggronden. In de loop van de vorige eeuw zijn de bebouwingslinten langzaam verdicht met woon- en bedrijfsgebouwen. De buurten hebben zich hiertussen vrij willekeurig ontwikkeld, waardoor een duidelijk samenhangende structuur ontbreekt.

Functionele structuur

Binnen de kern Oosterhout zijn diverse functies gelegen. Onderstaand wordt per functie een beschrijving gegeven van de huidige situatie.

Wonen

Merendeel van de functies binnen de kern Oosterhout bestaat uit wonen. Oosterhout telde in 2008 circa 2.300 inwoners en in totaal 730 woningen¹. Hiervan behoort ongeveer 25% tot de huursector en 75% tot de koopsector.

Bedrijvigheid

Oosterhout zelf heeft geen bedrijventerreinen. Wel zijn her en der, met name aan de bebouwingslinten, enkele bedrijven gevestigd. Het gaat hier met name om kleinschalige bedrijvigheid en/of agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid. Zo zijn er enkele bloemisterijen en tuindersbedrijven gevestigd aan de Dijkstraat en de Oosterhoutsestraat. Ten noorden van de kern (buiten het plangebied) komt het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Park 15.

Maatschappelijke voorzieningen

In de kern zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gehuisvest. Ten aanzien van onderwijs is er een

basisschool. Voor het voortgezet onderwijs zijn de jongeren aangewezen op de middelbare scholen in Nijmegen, Elst of Bemmelen. Naast onderwijs is er voor de kleinere kinderen een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

Oosterhout heeft een sterk verenigingsleven, zoals een ouderenvereniging, diverse muziekverenigingen e.d. In de kern zijn daarnaast diverse sportverenigingen gevestigd, zoals een biljartvereniging, dansvereniging, voetbalvereniging, een IJclub, schietvereniging etc. Tennisvereniging 'Hoge Wick' en fitnesscentrum 'Feelgood' zijn gelegen in het noordelijk deel van het plangebied aan de Stationsstraat 21. In de kern zijn daarnaast twee binnensportaccommodaties gevestigd, te weten het dorps huis met sportzaal en het clubgebouw van de schietvereniging Schietlust (Halve Trom 34).

Aan de Hondsvoot 2 is het Dorps huis Oosterhout gelegen, waar culturele, sportieve, muzikale en feestelijke activiteiten plaatsvinden. Ten aanzien van medische voorzieningen is er in Oosterhout een tweetal fysiotherapiepraktijken gevestigd.

Wekelijks stopt de bibliobus in de kern. Daarnaast zijn er in Oosterhout twee kerken, te weten de Nederlandse Hervormde Kerk (Dorpsstraat 54) en de Rooms Katholieke St. Leonarduskerk (Dorpsstraat 14.)

Detailhandel

Voor de dagelijkse kleine boodschappen kan men in Oosterhout terecht bij de plaatselijke supermarkt. Voor het overige zijn de inwoners van Oosterhout met name aangewezen op onder andere Elst en Nijmegen.

Cultuur en ontspanning

Aan de Stationsstraat is de commerciële voorziening 'Chimpie Champ' gevestigd. Dit is een overdekt speelparadijs.

Horeca

In Oosterhout is een drietal horecavoorzieningen gelegen. Het gaat hier om het dorps huis, café-zaal Merkus en cafetaria Oosterhout aan de Gansstraat.

Agrarische bedrijven

Binnen de kern Oosterhout zijn zes agrarische bouwpercelen gelegen. Deze zijn voornamelijk gelegen aan de Dorpsstraat en de Peperstraat.

Verkeersstructuur

Oosterhout wordt met name ontsloten door de Dorpsstraat die aansluit op de Stationsstraat / Griftdijk en uiteindelijk op de rijksweg A15 en de provincialeweg N325. Daarnaast dient de Oosterhoutsestraat als ontsluitingsweg richting het buitengebied en de kern Slijk-Ewijk. Op de hoofdontsluitingswegen takken de diverse erftoegangswegen met fiets- en voetgangersvoorzieningen. Ten aanzien van het openbaar vervoer heeft Oosterhout een busverbinding met Nijmegen (lijn 30).

Groen- en waterstructuur

De kern Oosterhout is gelegen in het Gelders rivierengebied en de Betuwe. De Betuwe bestaat uit een afwisseling van oude stroomgeulen, de stroomruggen aan weerszijden daarvan en de komgronden verder van de rivier vandaan. Oosterhout ligt op een stroomrug. Binnen de grenzen van het plangebied is de typering van het gebied stedelijk te noemen met her en der enkele groen- en watervoorzieningen.

2.4 Beheer bestaande ruimtelijke situatie

Hoofduitgangspunt van het bestemmingsplan 'Oosterhout' betreft het beheren van de bestaande situatie. Algemeen uitgangspunt voor het plangebied is dat wordt uitgegaan van een gedetailleerde beheersregeling. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing zoveel mogelijk als zodanig bestemd worden. Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en anderzijds de feitelijke situatie (veldinventarisatie, zie bijlage). De bestaande rechten zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en daar waar afwijkingen geconstateerd zijn in de feitelijke situatie, zijn deze als (indien wenselijk) zodanig bestemd.

De dynamiek in het plangebied is relatief laag en de bouwopgave richt zich voornamelijk op uitbreidingen van bestaande gebouwen (woningen en niet-woningen) en op ondergeschikte functiewijzigingen (bijvoorbeeld mantelzorg, bedrijf- en/of beroep-aan-huis).

2.5 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan 'Oosterhout' bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

2.5.1 Opbouw van de bestemmingsregeling

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 SVBP2008 en op de Wabo, het gemeentelijk handboek en de bestemmingsplannen van andere kernen in de gemeente Overbetuwe. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op de andere komplannen. Voor het bouwen is verder het Besluitomgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn bouwvergunningvrije bouwwerken opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk een nutsvoorziening met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 3 meter vergunningsvrij te bouwen. In het bestemmingsplan zijn daarom de regels voor dergelijke nutsvoorzieningen niet opgenomen.

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 14 bestemmingen en 6 dubbelbestemmingen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, bos, detailhandel, horeca, wonen etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van duidelijke criteria.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan wordt alleen toegestaan als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een omgevingsvergunning om af te wijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat afwijken wel kan worden toegestaan ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de regeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden. Bij een aantal artikelen is een regeling voor de omgevingsvergunning opgenomen: hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden de volgende maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben in sommige gevallen de bevoegdheid de bestemming te wijzigen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

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 deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een afwijkingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning 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.

2.5.2 Beschrijving per bestemming

Het plan kent in totaal 14 bestemmingen en 6 dubbelbestemmingen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De bestemming 'Agrarisch'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Agrarisch' aangewezen grond is bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf. Verder zijn op de gronden (boom)kwekerijen en onder voorwaarden nevenactiviteiten toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding gegeven aanduidingen.

Bouwmogelijkheden

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Bedrijf'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Bedrijf' aangewezen grond is bedoeld voor bedrijven. De toegestane bedrijfscategorie bedraagt ten hoogste bedrijven uit de categorie 2. De brandweerkazerne is aangegeven door middel van een aanduiding. Nutsvoorzieningen (groter dan 25 m²) zijn uitsluitend toegestaan als dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding gegeven aanduidingen.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Cultuur en ontspanning'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen grond is bedoeld voor sport- en spelactiviteiten. Verder is hierbij ondersteunende horeca toegestaan en overige bijbehorende voorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Detailhandel'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Detailhandel' aangewezen grond is bedoeld voor detailhandel en aanverwante dienstverlening. Wonen is toegestaan op verdieping en ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Dienstverlening'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Dienstverlening' aangewezen grond is bedoeld voor dienstverlening. Wonen is toegestaan op verdieping en ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Groen'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor 'Groen' aangewezen grond is bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten. Speelvoorzieningen en een hondenuitlaatplaats zijn toegestaan ter plaatse van een aanduiding op de verbeelding. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De bestemming 'Horeca'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Horeca' aangewezen grond is bedoeld voor horecabedrijven in de categorie 1 en 2. Wonen is toegestaan op verdieping. Een feestzaal en/of een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan indien dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. De eisen ten aanzien van de maatvoering zijn op de verbeelding weergegeven. Het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

De bestemming 'Kantoor'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Kantoor' aangewezen grond is bedoeld voor kantoren. Binnen deze bestemming is verder een pinautomaat aanwezig. Wonen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Maatschappelijk'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen grond is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij ook ondersteunende horeca is toegestaan. Een begraafplaats, onderwijs, verenigingsleven en een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan indien dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Sport'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Sport' aangewezen grond is bedoeld voor sport- en spelactiviteiten. Tennisbanen en een schietvereniging zijn uitsluitend toegestaan indien dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Het type sportfaciliteit dat is toegestaan is door middel van een aanduiding aangegeven.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

De bestemming 'Tuin'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor 'Tuin' aangewezen grond is bedoeld voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van het hoofdgebouw. De

maatvoeringeisen staan in de regels genoemd.

De bestemming 'Verkeer - Verblijf'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie zijn bestemd als 'Verkeer - verblijf'. Autoboxen en een hondenuitlaatplaats zijn uitsluitend toegestaan indien dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Er mogen uitsluitend autoboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bestemming 'Water'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De voor 'Water' aangewezen waterberging, waterhuishouding en waterlopen en waterpartijen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bestemming 'Wonen'

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor woningen met daarbij behorende uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Beroep- of bedrijf aan huis

In dit plan wordt de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid gehanteerd tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het 'Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf' is via een afwijking mogelijk.

Het onderscheid richt zich, zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning al kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Uitgangspunt is dat milieuvergunningsplichtige bedrijven niet worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper / pedicure), medische / therapeutische dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

Bouwmogelijkheden

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De eisen ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding weergegeven.

Aan de hand van het type woning en het aantal bouwlagen is een vaste goot- en bouwhoogte van woningen gegeven aan de woningen. Voor woningen met 1 bouwlaag is een standaard goot- en bouwhoogte opgenomen van 4 meter en 8 meter. Voor woningen met 2 bouwlagen is de standaard goot- en bouwhoogte van 6 meter en 9 meter.

Ook de regels die gelden voor bijgebouwen zijn aan het type woning en het aantal bouwlagen gekoppeld.

De dubbelbestemmingen

In het plangebied zijn 6 dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen strekken tot

bescherming van ruimtelijk relevante belangen. Dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor "Leiding – Gas", "Leiding – Hoogspanningsverbinding", "Leiding – Riool", "Waarde – Archeologie", "Water – Beschermingszone watergang" en "Waterstaat – Waterkering". Indien er strijd ontstaat tussen de bepalingen van de dubbelbestemming en de niet dubbelbestemming prevaleert het belang van de dubbelbestemming. Indien nodig is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk ordeningsbeleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk ordeningsbeleid beschreven op rijksniveau, provinciaal, regionaal, en gemeentelijk niveau. Naast een beschrijving is aangeduid hoe het beleid is vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Specifiek beleid per thema, zoals beleid ten aanzien van wonen, werken, recreëren etc. is beschreven in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie waar het rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen rechtstreekse invloed op het plangebied. Dit bestemmingsplan bestemt de huidige situatie en voldoet daarmee aan de kaders die door het rijk opgesteld zijn.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De verordening legt het 'bundelingsbeleid', zoals opgenomen in de structuurvisie vast door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting voor uitbreiding woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt. Slechts een beperkt deel kan daarbuiten plaatsvinden.

Het kwalitatief woonbeleid in de verordening gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte wordt per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma. De provincie wil bereiken dat gemeenten in een regio gezamenlijk de regionale indicatieve taakstelling uitvoeren. Daartoe is het nodig dat zij gezamenlijk tot een onderlinge verdeling komen van:

1. het aantal woningen dat per gemeente wordt gerealiseerd;
2. de differentiatie over de verschillende kwalitatieve thema's per gemeente;
3. de fasering, dat wil zeggen wanneer worden bepaalde woningen opgeleverd.

Structuurvisieruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

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.

Oosterhout valt op basis van de structuurvisie binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Knooppunt Arnhem-Nijmegen' (nu Stadsregio Arnhem Nijmegen), dat binnen het Rode Raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten.

Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat. Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt de structuurvisie dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van zo'n gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek.

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.

Een voor Oosterhout relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de kern. Door binnen de kern mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van Oosterhout worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de kernen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigen hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw bij in- en uitbreiding van kernen.

Conclusie

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de dorpskarakteristiek en duurzame herontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan consolideert de huidige situatie, er worden geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden toegestaan. Ontwikkelingen die eventuele waarden en karakteristieken kunnen aantasten, worden niet mogelijk gemaakt. Daarmee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale en regionale beleid.

3.4 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.

Oosterhout ligt binnen de stedelijke zone, waardoor er ruimte aanwezig is voor stedelijke en regionale ontwikkelingen. Daarbij moet wel de eigen identiteit van Oosterhout zoveel mogelijk behouden worden, zodat de kern als zelfstandig dorp herkenbaar blijft. Het is ongewenst dat Oosterhout aan de Waalsprong van de gemeente Nijmegen vastgroeit.

Aan de rand van de Waalsprong is de bufferzone opgenomen, zoals die al volgens de afspraken tussen beide gemeenten was vastgelegd. De oude, historische bebouwingslinten, en de karakteristieke kleinschalige bebouwing zijn eveneens van groot belang voor de identiteit van Oosterhout. Dit geldt ook voor de landschappelijk waardevolle elementen in de kern, zoals de verhoogde woongronden, woerden en de kasteelruïne. De noordzijde van Oosterhout wordt begrensd door de Oosterhoutsestraat die van oudsher voornamelijk aan de zuidzijde is bebouwd. Langs de noordzijde van deze straat ligt de rest van een stroomgeul in de vorm van een watergang die circa 1 meter lager ligt dan de weg. Bij verdere ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een goede inpassing van de smalle geul.

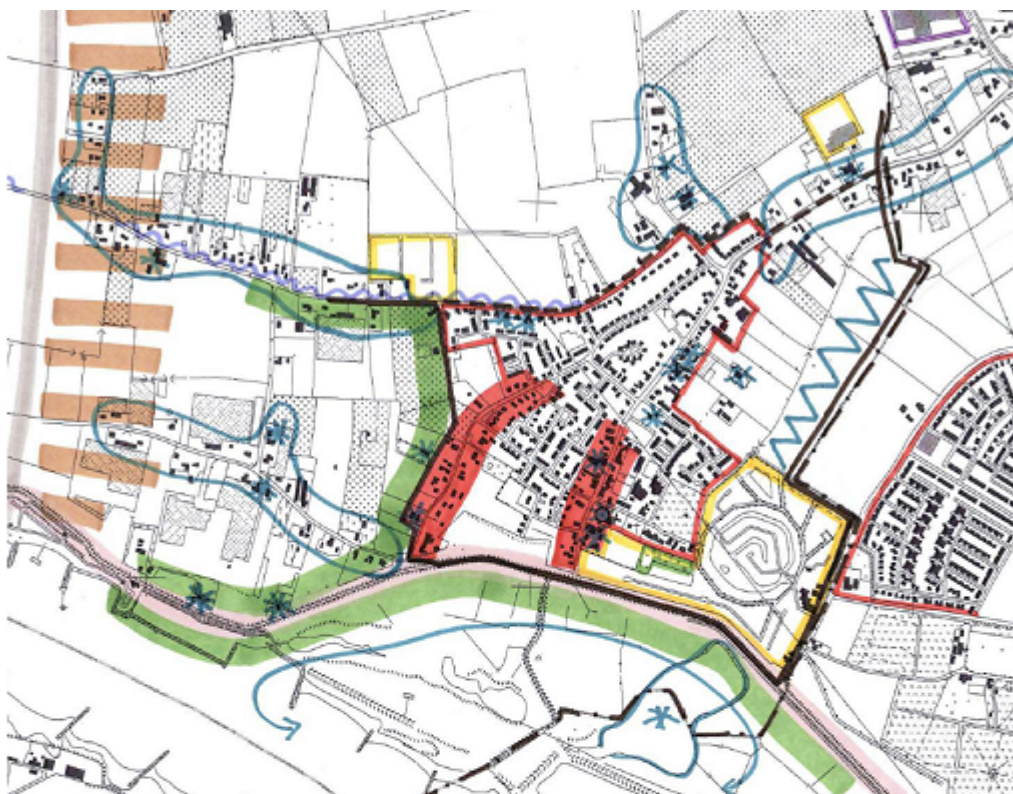


Fig. 2. Uitsnede plankaart Kadernota Visie op Ruimte, uitwerking landschappelijk kader



Toekomstvisie+

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de Toekomstvisie+ 2020, Overbetuwe verbindt...vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De geschetste identiteit kan bijdragen aan het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven.

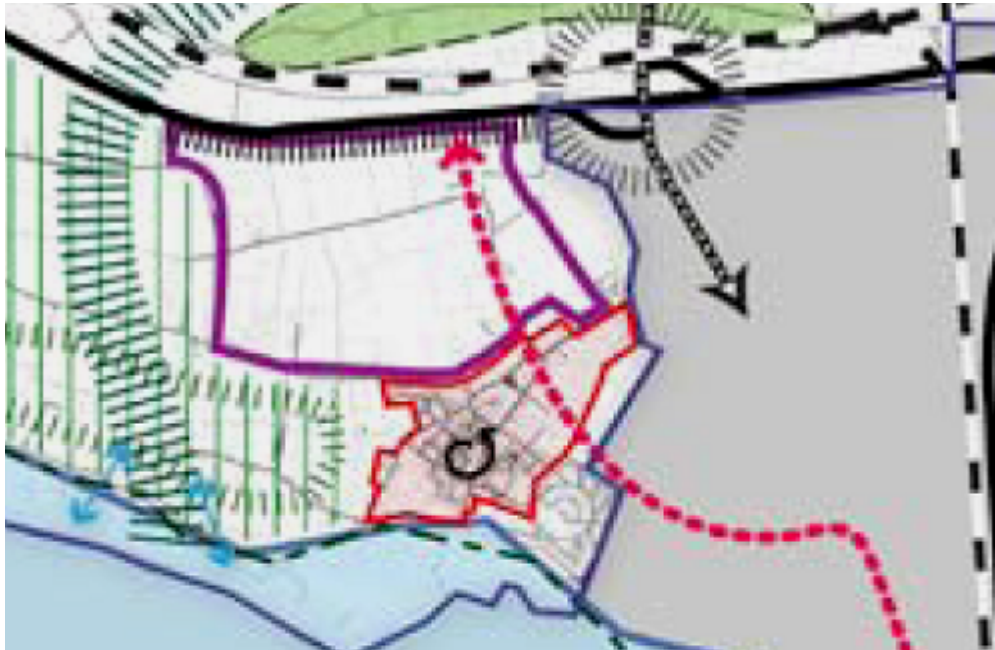


Fig. 3. Uitsnede kaart Toekomstvisie+, gemeente Overbetuwe



De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten. De opgave die is vastgelegd in de toekomstvisie is gebaseerd op een lagenbenadering. Aan de hand van deze methodiek is aandacht voor de volgende doelstellingen:

- Eigenheid en kenmerken landschap behouden en versterken;
- Parels en panorama's behouden en versterken;
- Zorgvuldige inpassing bij eventueel noodzakelijke dijkverleggingen;
- Linge als drager van structuur;
- Zichtbaar maken en versterken van cultuurhistorische elementen;
- Verbeteren doorstroming verkeer;
- Optimaliseren van het Rondje Overbetuwe;
- Verbeteren en optimaliseren openbaar vervoernetwerk en verbeteren kwaliteit waternetwerken;
- Uitbreiden recreatieve netwerken en snelfietsroute realiseren;
- Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- Kwaliteit van de kernen is uitgangspunt bij eventuele groei;
- Waarborgen kwaliteit bedrijventerreinen;
- Diversiteit in werkgelegenheid;

- Voorzieningen bezien in clusters;
- Duurzaamheid;
- Verankeren kwaliteit samenleving;
- Borgen van een sociaal netwerk en impuls leren en ontwikkelen;
- Versterken ontmoeten en cultuur als bindende elementen.

Welstandsnota

Op 30 mei 2006 is de welstandsnota vastgesteld door de gemeente Overbetuwe. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied (zie fig. 4) omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

In principe moet worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders.

Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.



Fig. 4. Kaart deelgebieden Welstandsnota kern Oosterhout, gemeente Overbetuwe



Conclusie

In de diverse beleidnota's op verschillende schaalniveaus worden ambities en doelstellingen aangedragen. Het bestemmingsplan 'Oosterhout' heeft een beheersfunctie. Dit betekent dat de bestaande situatie in onderhavig plan is vastgelegd. Het plan is hiermee niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Wonen

Beleidskader

Woonvisie 2010-2015 'Wonen is meer dan alleen Stenen'

In de woonvisie verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie. De woonvisie bevat geen detaillistisch uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunding) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief. Accentpunten zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen – streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop);
- Keuzevrijheid en doorstroming - inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten middels stimuleren doorstroming;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag;
- Inzetten op bijzondere doelgroepen.

De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren. De bouw mogelijkheden voor Oosterhout zijn beperkt. In Oosterhout is plaats voor circa 150 nieuwe woningen. Oosterhout wenst geen grote uitbreidingswijken, die het dorpse karakter te veel aantasten. De oplossing ligt in het bouwen van kleinschalige wijkjes, uitdagend en creatief. Aandacht voor leefbaarheid (openbaar groen en bereikbaarheid) en instandhouding van een goed voorzieningenpakket. Hiermee wil Oosterhout jonge mensen aan zich binden en in het dorp houden. In de visie is de uitbreidingslocatie De Hoge Wei van circa 100 woningen aangeduid, evenals de herstructurering in de Peperstraat (ca. 20 woningen).

Beleidsregel Mantelzorg 2007

Mantelzorgers zijn mensen die voor een lange periode voor een familielid of goede bekende zorgen zonder dat ze daarvoor betaald krijgen. Zonder mantelzorg zouden veel chronisch zieken, gehandicapten en ouderen niet in hun woning kunnen blijven wonen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een afwijking van de regels te verlenen en een bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

Bij de aanvraag om afwijking moet informatie worden verstrekt op basis waarvan burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk kan de afdeling Sociale Zaken van de gemeente Overbetuwe aangeven of de zorgbehoefte aanwezig is. De afwijkingsregels geven aan onder welke overige voorwaarden de afwijking kan worden verleend. Bij beëindiging van de mantelzorg mag het bijgebouw dan niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, dan wel recreatieve bewoning).

Doorvertaling

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie in de kern Oosterhout vast. In onderhavig plan is de regeling opgenomen dat het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet mag worden uitgebreid. Voor

nieuwbouw van woningen en een eventuele herstructurering van de bestaande woningbouw dient een afzonderlijk juridisch planologische procedure te worden gevolgd. Ten aanzien van de huisvesting ten behoeve van mantelzorg is in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen.

4.2 Bedrijven en voorzieningen

Beleidskader

Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 8 september 2009 de Ontwerp Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. De ontwerpstructuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het Streekplan Gelderland 2005. De provincie Gelderland richt haar beleid op:

- regionale samenwerking van gemeenten bij bedrijventerreinenplanning;
- toepassen van de SER-ladder;
- herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- maatregelen die zorgen dat bedrijventerreinen langer meegaan;
- werklandschappen, dit zijn experimenten met het mengen van bedrijvigheid met andere functies zoals wonen en groen;
- aanleg van snelle ICT-verbindingen op bedrijventerreinen.

In de visie is Oosterhout aangeduid als werklandschap. De provincie wil hier een omgeving creëren waar werk zichtbaar wordt als onderdeel van onze dagelijkse leefomgeving. Mengvormen van werken met andere functies zoals wonen, recreatie en natuur, worden nagestreefd. Niet alle bedrijfstypen komen in aanmerking voor het combineren of mengen met andere functies. Gemengde werkgebieden zijn in de eerste plaats bedoeld voor mengbare bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven in de "Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemening". In een planconcept Werklandschap worden stedenbouwkundig plan, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en architectuur vorm gegeven. Wij willen werken terugbrengen in onze dagelijkse leefomgeving. Bedrijven, kantoren, instellingen, grootschalige winkels en alle andere werkfuncties die zich laten mengen met andere functies worden waar mogelijk op gemengde locaties geacommodeerd.

Ten behoeve van een werklandschap dient een beheersplan te worden opgesteld, met name om te voorkomen dat functies elkaar in de toekomst zouden kunnen gaan hinderen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen in het stedelijk gebied dient aandacht te worden geschonken aan de mogelijkheid om verschillende bedrijfstypen te combineren met andere functies. De milieunormering en de technische ontwikkeling zijn zover gevorderd dat een dergelijke menging ook daadwerkelijk mogelijk is.

Sociaal Economisch Beleidsplan

In 2009 heeft de gemeente Overbetuwe, samen met ondernemers, netwerken, onderwijs en raadsleden, het Sociaal Economisch Beleidsplan (SEB) Overbetuwe geactualiseerd. Het SEB 2010-2015 schetst vier beleidslijnen waar de sectie Economische Zaken de komende vijf jaar op inzet. De vier beleidslijnen zijn:

4. Overbetuwe zet in op (behoud van) sterke werklocaties;
5. Overbetuwe streeft naar vitale dorpskernen;
6. Overbetuwe wil de samenhang tussen onderwijs, arbeidsmarkt en bedrijfsleven versterken;
7. Overbetuwe zet in op versterking van het segment toerisme en recreatie.

Elke beleidslijn is uitgewerkt in acties. Aan elke actie zijn vervolgens een doel en fasering gekoppeld. De gemeente Overbetuwe zet zich in voor een passend niveau van voorzieningen, (kleinschalige) bedrijvigheid en winkels in haar gemeente. Dit is vooral belangrijk voor de leefbaarheid en economische vitaliteit in de kleinere dorpskernen, zoals Oosterhout. Oosterhout heeft verhoudingsgewijs een lage bevolkingsdichtheid en een beperkt draagvlak voor winkel- en voorzieningenaanbod. Bovendien gaat het koop- en activiteitenpatroon van bewoners gelijk op met algemene ontwikkelingen als schaalvergroting en mobiliteitsgroei ('liever winkelen in Kronenburg of Wageningen'). Ook kiezen ondernemers zelf voor

vestiging of vertrek ('marktwerking'). De rol en taak van de gemeente is daarom vooral ook faciliterend en stimulerend.

Kern van het beleid is om de economische en sociale component van sterke, vitale dorpskernen met elkaar te verbinden. Voorzieningen als een brede school, cultuurhuis en/of andere ontmoetingsplek worden gemeentebreed opgepakt en gestimuleerd. Hierbij is maximale aansluiting op en aandacht voor uitvoering van de DOP's (Dorppontontwikkelingsplannen). De taak van de gemeente is de juiste randvoorwaarden creëren zodat passende economische functies zich in de dorpskernen kunnen vestigen en ontwikkelen, zoals kleinschalige, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven – al dan niet aan huis – en toerisme. Evenals de diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod stimuleren en versterken.

Om dit te bereiken zal de gemeente:

- Aan de voorkant sturen: initiatieven ondersteunen en begeleiden en helder communiceren over wat kan en mag;
- Scherp zijn op mogelijke herontwikkelingslocaties. Met name in de dorpskernen;
- Sterk maken voor voorzieningen in dorpskernen: brede school, cultuurhuis, of ontmoetingsplek;
- Kleinschalige bedrijfsruimte in kernen mogelijk maken (faciliteren).

Prostitutiebeleid

De gemeente Overbetuwe heeft in 2002 de beleidsnota Prostitutiebeleid 2002 vastgesteld, teneinde de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen in de gemeente te reguleren. Dit is het gevolg van het verdwijnen van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In de beleidsnota heeft de gemeente zoekrichtingen en afwegingscriteria benoemd voor eventuele medewerking aan de vestiging van dergelijke inrichtingen. Doordat in het plangebied voornamelijk woonbestemmingen zijn gelegen is de vestiging van dergelijke inrichtingen niet wenselijk. In het plangebied is namelijk geen centrumgebied opgenomen.

Beleid aan huis verbonden beroep/bedrijvigheid

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan bedrijfsactiviteit aan huis' is via een afwijking van de regels mogelijk. Het onderscheid richt zich een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en, zoals vermeld, op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking/ geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreffen activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in de woonomgeving in te passen te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/pedicure), medische/therapeutische dienstverlening en/of ambachtelijke bedrijvigheid.

Doorvertaling

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie in de kern Oosterhout vast. De bestaande (agrarische) bedrijvigheid, kantoren en (commerciële) voorzieningen zijn in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Voor nieuwbouw van bedrijfspanden en een eventuele herstructurering van bestaande bedrijfspanden en/of voorzieningen dient een afzonderlijk juridisch planologische procedure te worden gevolgd. Daarnaast geldt voor dit bestemmingsplan dat de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen niet wordt toegestaan. In de regels voor het plangebied worden de vestiging van

seksinrichtingen derhalve verboden. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een afwijking mogelijk.

Voor nutsvoorzieningen is voor de systematiek gekozen om nutsvoorzieningen tot 25 m² onder de direct aangrenzende bestemming te laten vallen. Boven de 25 m² is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing.

4.3 Toerisme en recreatie

Beleidskader

Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Overbetuwe

Met het beleidsplan 'Overbetuwe: heerlijk naar buiten!'³ wil de gemeente het toeristische en het recreatieve klimaat in de gemeente versterken en vergroten. Overbetuwe kent een aantrekkelijke omgeving met bijzondere elementen en karakteristieken waarin voor zowel toeristen als recreanten voldoende te beleven valt.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Overbetuwe geldt dat er kansen zijn voor de ontwikkeling van plattelandstoerisme en overige kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Op de visiekaart is aangegeven dat belang wordt gehecht aan het leggen van recreatieve verbindingen met de omliggende regio's. De recreatiedruk vanuit de stedelijke omgeving moet worden opgevangen, dit geldt eveneens voor Oosterhout. Toeristische overstappunten (TOP's) zorgen voor opvang van recreanten bij kernen en bijzondere deelgebieden.



Fig. 5. Uitsnede kaart Beleidsplan Recreatie en Toerisme, gemeente Overbetuwe

	Kernen		Landgoed
	Water		Camping
	Uiterwaarden		Manege
	Autowegen		Ommetjes
	Doorgaande wegen		Linge, landschappelijke en recreatieve verbingszone
	Gemeentegrens		TOP
	Spoorwegen		Recreatieve verbindingen
	Betruweroute		Recreatieve druk vanuit Stasregion Arnhem-Nijmegen en Wageningen
	Station		Park Lingezegen
	Musea		Recreatieplas
	Kerk		Fietsknooppuntensysteem
	Hotel/Bed & breakfast		

Bij de dorpen worden aantrekkelijke ommetjes gerealiseerd. Het fietsknooppunten systeem ontsluit het gehele buitengebied van de gemeente en verbindt dit met de regio. Dwars door Oosterhout en aan de rand van kern is een dergelijk fietspunten knooppuntensysteem aangeduid.

Doorvertaling

Het bestemmingsplan gaat uit van het handhaven van de bestaande situatie. Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' valt de overdekte speelplaats aan de Stationsstraat. Het plan is hiermee niet in strijd met het vigerend beleid.

4.4 Mobiliteit

Beleidskader

Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe

In 2004 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Mobiliteitsplan⁴ vastgesteld. Het huidige plan loopt nog tot en met 2013. Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan is gericht op de verbetering van de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in Overbetuwe.

Voor de kern Oosterhout geldt dat het programma Duurzaam Veilig fase 2 dienen te worden uitgevoerd, voor zover deze nog niet zijn uitgevoerd. Alle 30 km/u gebieden dienen als zodanig ingericht te worden. De aansluitingen op de 30 km/u gebieden op de gebiedsontsluitingswegen worden vormgegeven door middel van uitritten (uitritconstructies of voorrangskruispunten met haaiantanden). De (her)inrichting van erftoegangswegen en verblijfsgebieden binnen de kom gebeurt conform CROW-normen.

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011

Op 30 augustus 2011 heeft de gemeenteraad de Nota parkeerbeleid gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld. Deze nota bevat een uitwerking van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe op het onderdeel parkeernormen. Deze nota is daarmee operationeel beleid op dat betreffende thema. Eerder werd gebruik gemaakt van CROW publicatie 182 van het CROW 'Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering'. Hierin is per ontwikkeling een minimum en maximum kengetal opgenomen. Verder is voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen de mate van stedelijkheid en de stedelijke zone van belang. In de Nota parkeernormen zijn de kerncijfers vertaald naar parkeernormen die specifiek toegesneden zijn op de situatie in Overbetuwe.

Doorvertaling

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. In het mobiliteitsplan wordt aangeduid om de 30 km/u gebieden als zodanig in te richten. Deze aanpassingen aan de inrichting vinden veelal plaats binnen de bestaande wegprofielen en passen derhalve binnen voorliggend bestemmingsplan. Voor ingrijpendere maatregelen dient een afzonderlijke procedure te worden gevolgd, aangezien dit bestemmingsplan uitsluitend de huidige situatie vastlegt. Bij de bestemming van de in het plangebied voorkomende wegen is de bestemming 'Verkeer- en verblijf' toegepast.

4.5 Landschap en groen

Beleidskader

Landschapontwikkelingsplan 'Samen werken aan het Landschap'

In het LOP⁵ staat hoe de gemeente de komende jaren aandacht besteedt aan natuur en landschap. Het LOP is de opvolger van de oude landschapsbeleidsplannen.

De gemeente Overbetuwe ligt in het Betuwse rivierenlandschap wat het karakter van de gemeente bepaalt. De verschillende landschapstypen, oeverwallen, komgronden en uiterwaarden maken het landschap bijzonder. Vanaf de dijken zijn prachtige vergezichten over de uiterwaarden tot aan de stuwwallen.

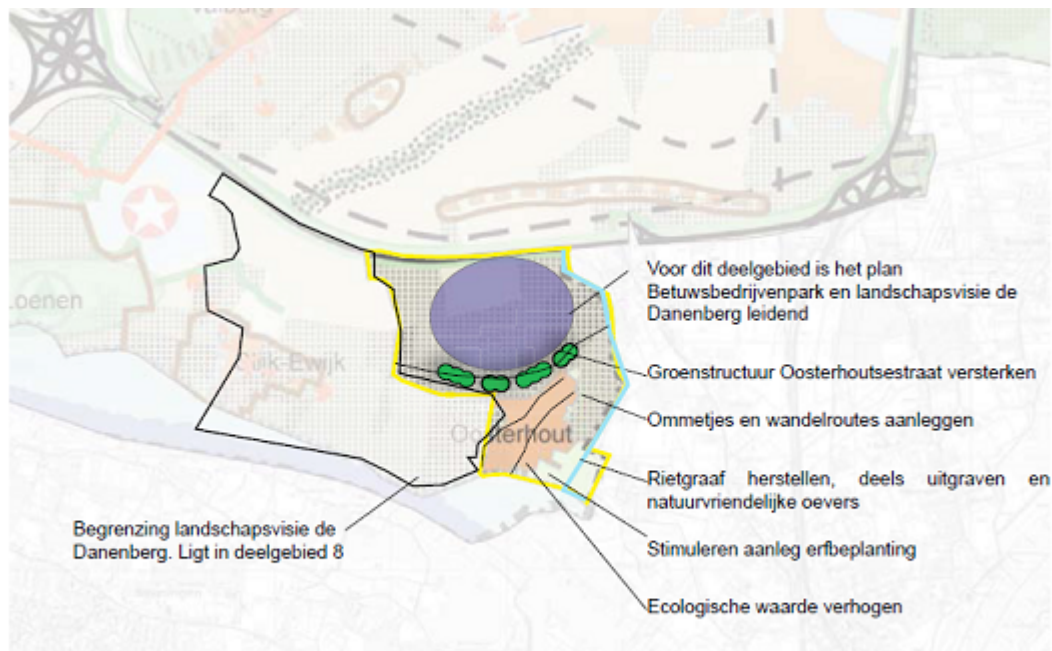


Fig. 6. Visiekaart LOP, kern Oosterhout

Door instandhouding en ontwikkeling willen we het voor de toekomst behouden. De gewenste acties voor Oosterhout en directe omgeving zijn:

- Stimuleren aanleg erfbeplanting;
- Groenstructuur Oosterhoutse straat versterken;
- Rietgraaf herstellen, deels uitgraven;
- Alternatieven dijkverlegging onderzoeken;
- Ecologische waarde verhogen;
 1. Ecologisch groenbeheer;
 2. Aanpassing sortimentskeuze (inheemse soorten);
 3. Aanplant hoogstambomen;
 4. Ophangen nestkasten steenuilen;
 5. Akkerrandbeheer;
- Ommetjes en wandelroutes aanleggen.

Doorvertaling

Het bestemmingsplan gaat uit van het handhaven van de bestaande situatie. De bestaande openbare groenvoorzieningen zijn in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd (bestemming 'Groen'). In het gemeentelijk beleid zijn ambities geformuleerd. Indien ambities niet direct te verwezenlijken zijn volgens het bestemmingsplan dient hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd te worden.

4.6 Archeologie

Beleidskader en wettelijk kader

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 toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan⁶ en een archeologische beleidsadvieskaart⁷ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Huidige situatie

Ten aanzien van het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied is er voor een groot deel een hoge kans tot zeer hoge kans aanwezig op het aantreffen van archeologische resten. In het noordwestelijk deel van het plangebied is een klein gebied aangeduid waarvoor een lage kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische resten.

Het gebied ten noorden van de Waaldijk betreft een terrein van hoge archeologische waarde. Het terrein heeft een attentiezone van 50 meter. Voor deze terreinen geldt dat er een streven is naar behoud in huidige staat.

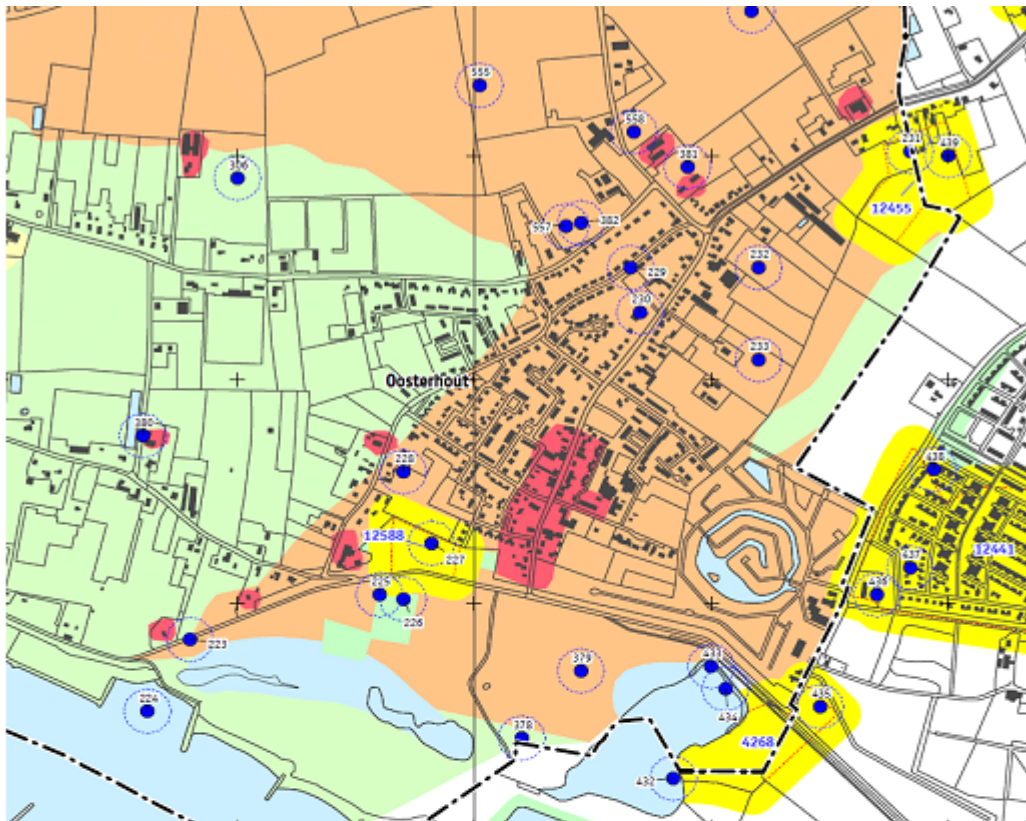


Fig. 7. Archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Overbetuwe



Doorvertaling

Het bestemmingsplan 'Oosterhout' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is er voor een groot deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit geldt voor de gebieden waarvoor een hoge tot zeer hoge kans aanwezig is voor het aantreffen van archeologische waarden en het terrein van archeologische waarde, zoals aangeduid op de archeologische beleidsadvieskaart (zie fig. 7).

4.7 Cultuurhistorie

Beleidskader en wettelijk kader

Zoals in paragraaf 4.7 is verwoord, betreft het behouden en versterken van cultuurhistorische elementen een belangrijke factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Huidige situatie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn er diverse historische elementen aanwezig in Oosterhout. Zo is de Dorpsstraat, een deel van de Oosterhoutsestraat en de Peperstraat aangeduid als historische geografische lijnen. Het agrarische gebied, gelegen ten oosten van de woningen aan de Dorpsstraat, is aangeduid als historisch geografisch vlak / stroomrugontginning met gevarieerde structuur.

Doorvertaling

Behoud van de historisch waardevolle elementen is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Elementen die opgenomen zijn in de inventarisatie van de provincie hebben formeel geen beschermde status. In het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bescherming van de historische elementen. Bescherming van de elementen vindt onder andere plaats via de welstandnota en via de Monumentenwet 1988.

4.8 Monumenten

Rijksmonumenten

Binnen de kern Oosterhout zijn vier rijksmonumenten aanwezig (zie onderstaande tabel). Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988. Om dubbelures met de Monumentenwet 1988 te voorkomen zijn er geen beschermende regelingen opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

	Adres	Type rijksmonument
1.	Dorpsstraat 19	Boerderij
2.	Dorpsstraat 14	R.K. kerk en H. Hartbeeld
3.	Dorpsstraat 16	Pastorie
4.	Dorpsstraat 42	Houtenhuis 'Heureka'

Gemeentelijke monumenten

Oosterhout heeft daarnaast 12 gebouwen op de gemeentelijke monumentenlijst staan (zie tabel gemeentelijke monumenten). Via de gemeentelijke monumentenverordening wordt bescherming geboden tot instandhouding van deze monumenten. In onderhavig bestemmingsplan is daarom geen extra specifieke regeling voor de monumenten opgenomen.

	Adres	Type gemeentelijk monument
1.	Dorpsstraat 2	Woonhuis
2.	Dorpsstraat 37	Kleine boerderij met schuur
3.	Dorpsstraat 48	Woonhuis
4.	Dorpsstraat 52	Verhoogd gelegen villa
5.	Dorpsstraat 54	N.H. kerk gelegen op een terp

6.	Oosterhoutsestraat 59-61	Onderdeel van complex Woningwet woningen
7.	Oosterhoutsestraat 63-65	Onderdeel van complex Woningwet woningen
8.	Oosterhoutsestraat 67-69	Onderdeel van complex Woningwet woningen
9.	Oosterhoutsestraat 71-73	Onderdeel van complex Woningwet woningen
10.	Peperstraat 66-68	Dubbel woonhuis
11.	Peperstraat 54	Boerderij op terp met een klein bakhuis
12.	Stationsstraat 21	T-boerderij met schuren

4.9 Water

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 2015 en 2027 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 (natuurgebieden waarin de verdroging met voorrang wordt aangepakt) is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) 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.

Beleid 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.

Beheerplan waterkeringen 2008-2012

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van een primaire waterkering. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Op basis van het beheerplan behoort de waterkering ten noorden van het plangebied tot primaire waterkeringen – categorie C. Dit zijn waterkeringen die behoren tot het stelsel dat een dijkkring (in dit geval dijkkring 24) omsluit en niet bestemd zijn tot de directe kering van buitenwater. Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkeringbeheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hiertoe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister;
- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voorschrift toetsen op Veiligheid;
- Beheren, inspecteren, onderhouden en afwijking verlenen: het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het afwijkingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap afwijking verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij waterkeringen.

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.

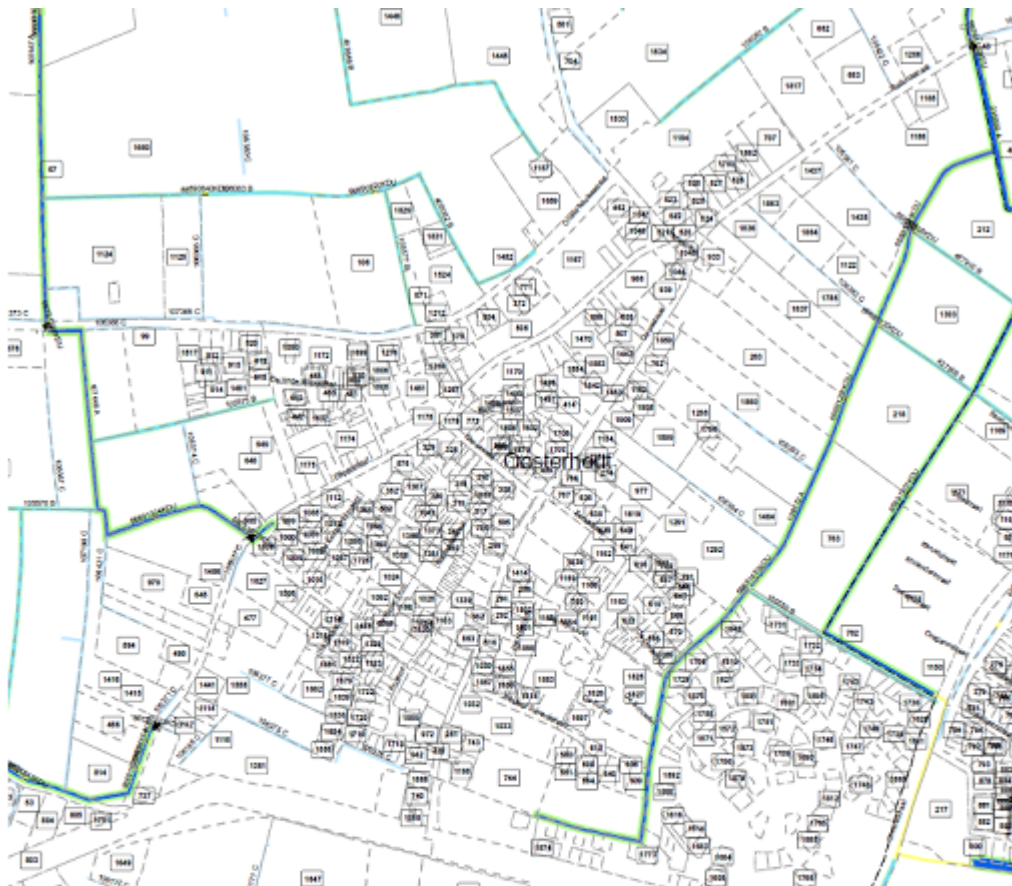


Fig. 8. Overzicht watergangen Oosterhout



Gemeentelijk beleid

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.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen. Op de attentiekkaart valt af te lezen dat de omgeving van de kern Oosterhout geschikt tot zeer geschikt is voor bebouwing. Tevens is het zuidwesten van de kern aangemerkt als kansrijk voor afkoppelen.

Huidige situatie

Oosterhout is gelegen in het rivierengebied en de Betuwe. De Betuwe bestaat uit een afwisseling van oude stroomgeulen, de stroomruggen aan weerszijden daarvan en de komgronden verder van de rivier vandaan. Oosterhout ligt op een stroomrug. Binnen de grenzen van het plangebied is de typering van het gebied stedelijk te noemen. De omgeving is landelijk van karakter. De bestaande waterhuishouding en waterketen (riolering) is hierop ingericht.

Bodem en grondwater

De bodem in de kern Oosterhout bestaat uit rivierkleigronden met een over het algemeen tamelijk diepe ontwatering. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterspiegel. De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt:

	Oostzijde Dorpstraat	Westzijde Dorpstraat
Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	35 cm – mv	100 cm – mv
Gemiddelde Laagste Grondwaterstand	100 cm – mv	190 cm – mv
Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand	50 cm - mv	125 cm – mv
Grondwatertrap	Va	VII

Opvallend is dat de grondwaterspiegel ten oosten van de Dorpstraat ondieper ligt dan de grondwaterspiegel ten westen daarvan. Dit wordt deels bepaald door het feit dat in het oostelijk deel een hoger streefpeil wordt aangehouden dan in het westelijk deel van de kern. Ten westen van de Dorpstraat ligt het streefpeil op 7,60 m + NAP, ten oosten van de Dorpstraat op 7,90 m +NAP.

In het Rivierengebied is kwel een veelvoorkomend fenomeen. De omvang van de kwel wordt in het Rivierengebied met name bepaald door de waterstanden op de rivier. Bij hoge waterstanden op de rivieren is de kwelstroming het grootst. De kern Oosterhout ligt in een zone waar hoofdzakelijk sprake is van infiltratie.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Rondom de kern bevinden zich wel uiteenlopende watergangen, verdeeld in A-, B- en C-watergangen.



Fig. 9. Uitsnede RO attentiekaart Oosterhout (bron: Waterplan Overbetuwe)



Het waterschap voert het peilbeheer in deze watergangen. In het plangebied hanteert het waterschap een streefpeil. Ten westen van de Dorpstraat geldt een streefpeil van 7,60 m +NAP en ten oosten van de Dorpstraat geldt een streefpeil van 7,90 M +NAP. Direct ten zuiden van de kern stroomt de rivier de Waal. Naast een zeer belangrijke waterhuishoudkundige functie vormt de Waal ook de voornaamste scheepvaartroute van ons land. De Waal ligt geheel buiten het plangebied, een deel van de waterkering langs de Waal is wel in het plangebied gelegen.

Waterkering / waterveiligheid

Ten zuiden van de kern ligt de primaire waterkering van de Waal (Waaldijk). Deze primaire waterkering maakt onderdeel uit van het dijkkring 43 (Betuwe/ Tieler- en Culemborgervaarden). Voor de primaire waterkeringen van deze dijkkring geldt een veiligheidsnorm van 1/1250⁸ jaar. De primaire waterkering, voor zover in het plangebied gelegen bestaat uitsluitend uit een (gras)dijk, met op de kruin een asfaltweg.

De waterkering wordt beheerd door het waterschap Rivierenland. De kern-, beschermings- en buitenbeschermingszones van de waterkering zijn vastgelegd in de legger. Binnen de

beschermingszones die genoemd zijn in de legger is de Keur Waterschap Rivierenland 2009 van toepassing.

Rioleringsaspecten

De gehele kern Oosterhout is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Dat wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en afvloeiend hemelwater via hetzelfde stelsel wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

In het plangebied is een tweetal overstorten aanwezig, te weten nabij de Hoge Wickstraat en nabij de hoek Van Woerkomstraat / Peperstraat.

Doorvertaling

Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie juridische-planologisch vast. Er worden geen ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt. De huidige waterhuishoudkundige situatie komt derhalve niet in het geding. Het is echter wel van belang om de huidige waterhuishoudkundige belangen te borgen in dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan gaat het om het waterstaatkundig belang van de primaire waterkering en het waterhuishoudkundig belang van watergangen.

Waterkering / waterveiligheid

De bescherming van de (kwaliteit van de) primaire waterkering geschiedt via de Keur Waterschap Rivierenland 2009. Hierin staan ge- en verboden die gelden voor uiteenlopende werkzaamheden binnen de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszones van de waterkering. Gezien het grote belang van waterveiligheid zijn de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van de primaire waterkering op de verbeelding aangeduid met een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Hieraan is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden gekoppeld. Via deze dubbelbestemming wordt het belang van de waterkering / waterveiligheid boven het belang van de onderliggende bestemmingen gesteld.

Watergangen

In het plangebied zijn een aantal A-, B- en C-watergangen aanwezig. Watergangen zijn van groot belang voor de ontwatering en afwatering in zowel landelijke en stedelijke gebieden. Op de verbeelding zijn de belangrijkste watergangen, te weten A- en B-watergangen als 'Water' bestemd. C-watergangen worden mogelijk gemaakt binnen de verschillende bestemmingen. Deze keuze is gemaakt aangezien C-watergangen slechts op perceelsniveau van belang zijn. A- en B-watergangen zijn wel van belang voor een goed functioneren van het watersysteem.

Met het oog op het beheer en onderhoud van A-, B-watergangen geldt voor deze typen watergangen een onderhoudsstrook van respectievelijk 4 en 1 meter aan weersijden van de watergangen (gemeten vanuit de insteek van de watergang). Deze zones, beschermd op basis van de Keur waarborgen de aanleg en het onderhoud van de watergangen. Deze zones hebben de dubbelbestemming 'Water – Beschermingszone watergang'. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden gekoppeld. C-watergangen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemmingsvlakken waarin deze zijn gelegen.

4.10 Ecologie

Flora- en faunawet

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn (in combinatie met de Habitatrichtlijn) is het beschermen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde dier- en plantensoorten. Alle, thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000) moeten onder de bescherming van de richtlijn worden gebracht. Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam instandhouden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

Wanneer een plan rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Bij mogelijke strijdigheid met de wet zal een ontheffing conform artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Vanaf 23 februari 2005 is het 'Besluit wijziging AMvB's in verband met wijziging artikel 75 van de Flora- en faunawet' (AMvB artikel 75) van kracht. In deze AMvB is het aanvragen van ontheffing (artikel 8 tot en met 12 Flora- en faunawet) geregeld. Voor de mogelijkheid van het verlenen van de ontheffing wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van de te beschermen soorten:

- alle van nature in het wild levende dier- en plantensoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en alle planten en dieren van tabel 3 van het Besluit wijziging AMvB's in verband met artikel 75 van de Flora- en faunawet (AMvB artikel 75); deze categorie wordt in de praktijk aangeduid als de zwaar beschermde soorten;
- alle overige dier- en plantensoorten, welke in de praktijk als overige beschermde soorten bekend staan (alle soorten van tabel 2 van AMvB artikel 75);
- alle in Nederland algemeen voorkomende soorten waarvoor geen ontheffing nodig is (soorten van tabel 1 van AMvB artikel 75).

Gebiedsbescherming

Ten zuiden van de kern Oosterhout ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. Dit gebied is aangewezen vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit de Natuurbeschermingswet is het van belang dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die negatieve effecten op de aangewezen soorten en habitattypen kunnen veroorzaken. Het kan hierbij gaan om effecten zoals vermessing, verzuring, verdroging, geluidsverstoring etc. Aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk maakt die deze effecten tot gevolg kunnen hebben, is het plan niet in strijd met de Natuurbeschermingswet. Uit de kaarten behorende bij de streekplanherziening EHS (juli 2009) blijkt dat de kern Oosterhout gelegen is buiten EHS verweving en EHS natuurkaart. Met provinciale gebiedsbescherming hoeft in het bestemmingsplan geen rekening gehouden te worden.

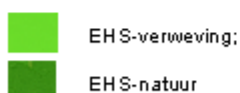
Soortenbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de

bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. In Oosterhout is de kans op met name gebouwbewonende diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen etc. reëel. Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarde te verwachten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



Fig. 10. Ligging van de EHS in de omgeving van de kern Oosterhout



(Bron: Atlas Groen Gelderland)

Doorvertaling

Omdat in voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, is er geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Geluid

Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek gepaard gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het vastleggen van de bestaande situatie.

Beleidskader

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar grondgebied gemeentelijk geluidsbeleid⁹ opgesteld. De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Voor verschillende gebieden binnen de gemeente is de geambieerde geluidskwaliteit vastgesteld. Hiervoor is de gemeente ingedeeld in gebieden. Voor de verschillende deelgebieden is de geluidsambitie en een minimale kwaliteit vastgesteld. Oosterhout valt op te delen in de deelgebieden 'Buitencentrum (de woongebieden)' en 'Centrum Dorps'. Per deelgebied zijn in de nota gebiedsgerichte ambities opgesteld. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de bestaande knelpunten in de gemeente en de aanpak hiervan.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone afkomstig van nabij gelegen bedrijvigheid, zoals het nog in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark gelegen ten noorden van Oosterhout.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zones van spoorlijnen Arnhem-Nijmegen en de Betuwelijn. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Een akoestisch onderzoek is dan niet noodzakelijk en in onderhavig geval niet uitgevoerd, aangezien er geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gerealiseerd.

5.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). De kern van de wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

Bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. In de AmvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Huidige situatie en onderzoek

De gemeente Overbetuwe heeft in juli 2006 een Rapportage Luchtkwaliteit 2005 voor de hele gemeente opgesteld conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2001. In het jaar 2005 worden de meeste luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Slechts ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof zijn overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Een doorrekening voor 2010 en 2015 laat zien dat de concentraties de luchtkwaliteitsnormen niet overschrijden. In de gemeente Overbetuwe zijn bovendien geen bedrijven aanwezig die een relevante bijdrage aan de concentraties leveren.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is dan niet noodzakelijk. Daarnaast toont het onderzoek uit 2006 aan dat voor 2010 en 2015 de grenswaarden niet worden overschreden.

5.3 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Huidige situatie en onderzoek

Op grond van de bodemkwaliteitskaart en diverse verrichte onderzoeken bestaat het plangebied veelal uit schone en licht verontreinigde locaties (periode 1989 –2009).

In de kern Oosterhout is sprake van één gesaneerde locatie, te weten aan de Dorpsstraat 18 (hoek Pastoor Savenijelaan). Het betreft hier een voormalig tankstation met ernstige verontreiniging van minerale olie en vluchtige aromaten. De sanering heeft in juli 1999 plaatsgevonden. Eventuele restverontreiniging kan aanwezig zijn, waardoor aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk worden geacht.

Daarnaast is op te maken dat er voor een tweetal locaties in Oosterhout sprake is van een vermoedelijke saneringslocatie. Hierbij gaat het om de Honsvoet 4 (openbare basisschool 'Sam-sam'). Voor de locatie is bij uitbreidingsplannen in 2000 en 2001 een ernstige maar niet-spoedeisende bodemverontreiniging met puin en metaalhoudend afval (circa 6 m³) aangetroffen. Deze verontreiniging zou worden gesaneerd bij het bouwrijp maken aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd saneringsplan. Deze verontreiniging zit er naar alle waarschijnlijkheid nog, aangezien er in de gemeentelijke archieven geen saneringsplan en/of goedkeuring zijn aangetroffen. Daarnaast is de Breecker 10 (woonhuis met tuin en weiland) als vermoedelijke saneringslocatie aangeduid. In het kader van een bestemmingsplanwijziging is in 2005 een mogelijk ernstige verontreiniging met koper geconstateerd, verder is er niets bekend van een sanering.

Doorvertaling

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en diverse bodemonderzoeken bestaat het plangebied veelal uit schone grond. Bij een tweetal locaties is bekend dat ze verontreinigd zijn en gesaneerd dienen te worden. Onderliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Een bodemonderzoek wordt dan niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen (bouw)ontwikkelingen plaatsvinden. Voor de verontreinigde locaties geldt dat sanering noodzakelijk is alvorens het project wordt gerealiseerd.

5.4 Externe veiligheid

Beleidskader en wettelijk kader

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 inrichtingen¹⁰ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen¹¹ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹² en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹³. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁴ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁵.

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 ongeval 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 ongeval 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.

Onderzoek

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, inclusief de goedkeuring daarvan, 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.

Bevi-inrichtingen

In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor en worden in onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Transportroute spoorwegen

Ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuwelijn gelegen. Over deze trajecten worden beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn is op een dusdanige afstand (ruim boven de 1.000 meter) gelegen dat er geen belemmering aanwezig is.

Transportroute vaarwegen

Voor het plangebied is de hoofdvaarweg Waal van belang in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de meest recente gegevens ontleend aan de risicoatlas vervoer gevaarlijk stoffen: hoofdwegen en hoofdvaarwegen (d.d. 24 maart 2003), kent Oosterhout geen knelpunten met het plaatsgebonden en groepsrisico. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt binnen de vaarweg.

Transportroute autowegen

Ten noorden van het plangebied is de rijksweg A15 gelegen. De rijksweg is op een dusdanige afstand (ruim boven de 1.000 meter) gelegen dat er geen belemmering aanwezig is.

Transportroute buisleidingen

Door het noordelijk deel van het plangebied lopen twee gasleidingen van de Gasunie. In onderstaande tabel zijn de gegevens weergegeven.

Beheerder	Transportdeel	PR 10^{-6} (meter)	Diameter (inch)	Druk (bar)	invloedsgebied (meter)
Gasunie	A-524-KR-036	0	48	66,2	540
Gasunie	A-533-KR-036	0	48	66,2	540

Doorvertaling

Na beoordeling van de mogelijke risico's veroorzaakt door inrichtingen en vanwege transport van gevaarlijke stoffen kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar over het plangebied is gelegen. De grens-, richt- en streefwaarden van het plaatsgebonden risico met betrekking het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt niet overschreden. Aangezien het een bestemmingsplan is waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden verandert de hoogte van het groepsrisico niet.

Voor de buisleidingen is de dubbelbestemming 'Leiding-gas' opgenomen. Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de gastransportleiding opgenomen, waarbinnen uitsluitend bouwwerken opgericht mogen worden, die ten dienste staan van de gastransportleiding. Voor de realisatie van bouwwerken, welke krachtens de aan de betreffende grond gegeven bestemming zijn toegelaten, is een omgevingsvergunning nodig.

5.5 Hoogspanningslijnen

Beleidskader

In 2005 heeft de Staatssecretaris van VROM een beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningslijnen geformuleerd. Bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, wordt geadviseerd om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Bovenstaande betekent dat er geen gevoelige bestemmingen (voor hoogspanningslijnen zijn dit woningen en scholen, crèches en kinderopvang) waar langdurig verbleven wordt (tenminste 14-18 uur per dag gedurende minimaal één jaar) opgericht mogen worden binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Het magneetveld rond een hoogspanningslijn is afhankelijk van een aantal eigenschappen van de lijn. Een belangrijke bepalende eigenschap is de capaciteit van de lijn. Deze wordt op zijn beurt weer bepaald door het spanningsniveau van de lijn en de stroomsterkte die door de lijn kan lopen. Omdat de stroomsterkte die door een hoogspanningslijn loopt varieert met de tijd (bijvoorbeeld afhankelijk is het moment van de dag en de dag in het jaar) kan het over het jaargemiddelde magneetveld het beste berekend worden.

Onderzoek

In noordwest-zuidoostelijke richting loopt een hoogspanningsleiding door het plangebied. Het gaat om de lijn Dodewaard-Nijmegen (150 kV). Voor hoogspanningsleidingen bestaan twee stroken/zones waar rekening mee moet worden gehouden:

Zakelijke rechtstrook:

- NUON heeft een zakelijke rechtstrook van 22,5 meter aan weerszijde van de hoogspanningsleidingen dus een totale strook van 45 meter. In principe moet deze strook worden vrijgehouden.

Indicatieve zone:

- De indicatieve magneetveldzone voor de hoogspanningslijn is 80 meter aan weerszijde van de lijn. Aangezien er binnen deze zone geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt binnen dit bestemmingsplan, zorgt de hoogspanningslijn niet voor belemmeringen.

Doorvertaling

Voor de hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming 'Leiding-hoofdspannings-verbinding' opgenomen. Dit houdt in dat binnen een afstand van 22,5 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding geen nieuwe bouwwerken gebouwd mogen worden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij 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 de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹⁶. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Onderzoek

Het merendeel van de bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit kleinschalige detailhandel, horeca en dienstverlening (categorie 1, 2) en categorie 3 bedrijven. Categorie 4 bedrijven en hoger komen niet voor in het plangebied.

Conclusie

De bestaande bedrijvigheid is in dit plan conform het huidige gebruik bestemd. Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is.

5.7 Geurhinder

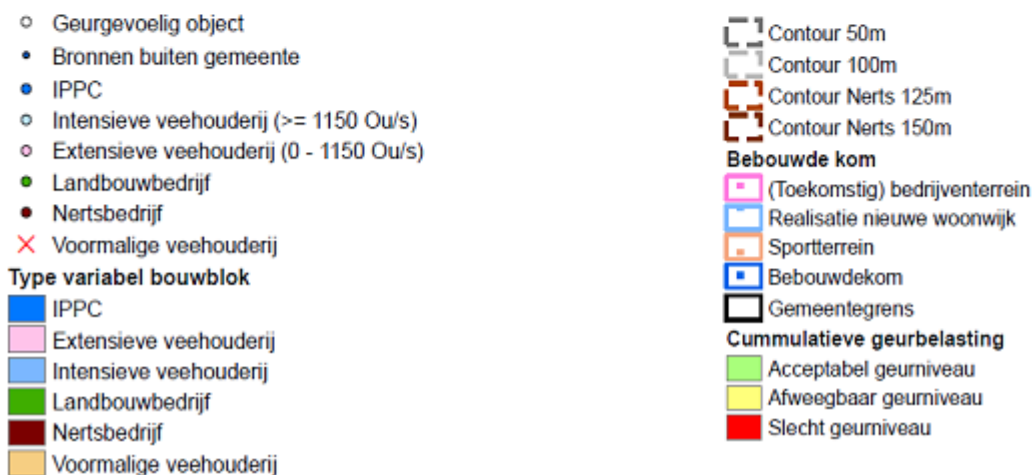
Wettelijk kader en beleidskader

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurhindergevoelige objecten en veehouderijen. Woningen zijn geurhindergevoelige objecten. Vanuit de nieuwe wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie.



Fig. 11. Huidige situatie ten aanzien van het aspect geur



Onderzoek

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is een quickscan¹⁷ uitgevoerd met als doel als om de mogelijke geurknelpunten binnen de gemeente rond veehouderijbedrijven in beeld te brengen en deze als onderbouwing te gebruiken voor een gemeentelijk gebiedsgericht geurbeleid.

Adres	Type bedrijvigheid
Zandstraat 1a	extensief
Peperstraat 53	intensief
Dorpsstraat 56	extensief
Dorpsstraat 72	intensief
Dorpsstraat 84	intensief

Conclusie

De bestaande agrarische bedrijven in het plangebied in dit plan zijn conform het huidige gebruik bestemd. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welk type bedrijvigheid toelaatbaar is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Beheersbestemmingsplan

Onderliggend bestemmingsplan 'Oosterhout' heeft een conserverend karakter. Met betrekking tot de beheersaspecten brengen voor de gemeente alleen de kosten verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid ten aanzien van onderliggend beheersbestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Handhavingaspecten

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op

afwijkingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Hoofdstuk 7 Inspraak en procedure

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

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.

Inspraak heeft plaats gevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 17 december 2010 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken. Er zijn 12 inspraakreacties ingediend. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag¹⁸ (zie bijlage) en verwerkt in dit plan.

7.3 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. In totaal zijn 2 reacties ingediend. De reacties van deze instanties zijn indien van toepassing verwerkt in dit plan.

7.4 Vaststellingsprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 19 oktober 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 20 oktober 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid sub b Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Waterschap Rivierenland, Vitens, KPN en Alliander. Omdat het plan geen provinciale belangen raakt, en de provincie in het kader van het vooroverleg geen reactie heeft ingediend, is het ontwerpbestemmingsplan niet aan de provincie gestuurd.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn zes zienswijzen ingediend. Het resultaat is verwoord in een zienswijzenrapport¹⁹ (zie bijlage) en indien van toepassing verwerkt in dit plan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: inventarisatie

Bijlage 2: inspraakverslag

Bijlage 3: zienswijzenverslag

Bijlage 1 Inventarisatie

Oosterhout	Postcode	Straatnaam	Huisnummer	Toevoeging	Bedrijfsnaam	Functieaanduiding	Nevenfunctie	Bouwlagen	Soort kap	Goothoogte	Nokhoogte	Opmerkingen	Eerste verdieping	Bouwaanduiding	Controle status	VIG_Bestemming	VIG_Goothoogte	VIG_Nokhoogte	VIG_Functieaanduiding
Oosterhout	6678AC	Aldershof	1			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AC	Aldershof	2			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AC	Aldershof	3			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AC	Aldershof	4			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AC	Aldershof	5			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	6			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	7			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	8			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	9			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	10			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	11			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	12			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	13			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	14			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	15			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	16			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678AC	Aldershof	17			braakliggend (-)NVT									Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	1			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	2			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	3			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	4			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	5			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	6		Patrick Janssen	bedrijf aan huis -(bah)-B			1 kap -(kap)	2	9	Afwerkingsbedrijf			Nader te controleren	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	7			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	8			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	9			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	10			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	11			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	12			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	13			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	14			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	15			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	16			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	17			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BP	Bloemenhof	18			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	2	9				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	1			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	2			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	3			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	4			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	5			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	6			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	7			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	8			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	9			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	10			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	10 a			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	11			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	12			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	13			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	14			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	15			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	16			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	17			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	18			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	19			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	20			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DH	De Breacker	21			wonen -(w) -W			2 plat dak -[pd]	10	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	22			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	23			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	24			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	25			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DG	De Breacker	27			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	80			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	82			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	84			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	86			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	88			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	90			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	92			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DJ	De Breacker	94			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	5	10				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	2			1 kap -(kap)			3	6	6				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	2			2 kap -(kap)			6	8	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	3		wonen -(w) -W				1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	4						1 kap -(kap)	3	6				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	5			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	6			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	4	6				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	7			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	8			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	4	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	9			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	10			1 kap -(kap)			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	11			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	12			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	13			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	14			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	15			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	16			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	17			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	18			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	19			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	20			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	21			wonen -(w) -W			2 kap -(kap)	6	9	uitbouw als entree			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	22			wonen -(w) -W			1 kap -(kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	

Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	22	a	nultsvoorziening - (nv) -B	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden			Nultsvoorziening
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	23		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	25		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	26		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	28		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	30		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	31		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	32		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BV	De Halve Trom	33		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BW	De Halve Trom	34	Schieltust	verenigingsleven - (vl) -M	1 kap -[kap]	5	8	Schietvereniging			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	5		speelvoorziening - (sz) -G							Gecontroleerd				
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	7		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	4	7				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	9		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	4	7				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	11		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	4	7				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	13		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	4	7				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BZ	De Hofstede	15		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	4	7				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	1		leegstaand - (.) -NVT	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	2			1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	3		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	4		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	5		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	6		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	7		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	8		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	10		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	11		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	12		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	13		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	14		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	15		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	16		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	17		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	18		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	19		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	20		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	21		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	22		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	23		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	23	a	wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AE	De Hoge Hofstraat	23	b	wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	24		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	25		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AH	De Hoge Hofstraat	26		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	28		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	30		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	32		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	33		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	34		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	35		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	36		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	37		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	38		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	39		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	40		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	41		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	42		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AG	De Hoge Hofstraat	43		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	44		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	46		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	48		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	50		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	52		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	54		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	56		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AJ	De Hoge Hofstraat	58		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
		De Hoge Hofstraat			begraafplaats - (bp) -M							Gecontroleerd				
		De Hoge Hofstraat			wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8				Gecontroleerd				
		De Hoge Hofstraat			braakliggend - (.) -NVT							Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	1		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	a	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	b	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	c	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	d	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	e	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	f	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	g	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	h	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	i	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	k	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	l	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	m	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	n	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	p	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	r	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	2	s	garageboxen - (.) -W	1 plat dak -[pd]	3	3				Gecontroleerd	Woningbouw			
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	3		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	4		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	5		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	6		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	

Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	7		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	8		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	9		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	10		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	11		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	12		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	13		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	14		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	15		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	16		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	18		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	18	a	wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	19		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	20		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	21		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	22		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AP	De Hoge Wickstraat	23		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AR	De Hoge Wickstraat	24		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	26		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	28		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	30		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	32		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	34		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	36		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	38		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	40		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	42		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	44		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	46		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AS	De Hoge Wickstraat	48		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
		De Hoge Wickstraat			nutsvoorziening - (nv) -B		1	plak dak - (pd)	3	4			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		Nutsvoorziening
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	2	De Klompjes	kinderdagverblijf - (-) -M		1	kap - (kap)	3	3			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
		De Honsvoet	2	De Klompjes	kinderdagverblijf - (-) -M		1	plak dak - (pd)	3	3			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
		De Honsvoet	2	Duikcentrum Over b Samsam	duikcentrum - (-) -S		2	plak dak - (pd)	6	6			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	4		onderwijs - (on) -M		1	plak dak - (pd)	3	4			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	8		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	10		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	12		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	14		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	16		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	18		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	20		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BT	De Honsvoet	22		wonen - (w) -W	3	1	kap - (kap)	3	9	uitbouw als entree en schuurtjes aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	1		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	2		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	3		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	4		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	4	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	5		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	6		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	4	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	7		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	8		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	4	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	9		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	10		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	11		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	12		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	13		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	14		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	15		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	16		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	17		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	18		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	19		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	20		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	21		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	22		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BX	De Kempenbongerd	23		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BZ	De Kempenbongerd	24		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DA	De Lage Wick	1		wonen - (w) -W	1	kap - (kap)	3	8				Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	2		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DA	De Lage Wick	3		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	4		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DA	De Lage Wick	5		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	6		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DA	De Lage Wick	7		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	8		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DA	De Lage Wick	9		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	10		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	12		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	14		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	16		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	18		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	20		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	22		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	24		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	26		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	28		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	30		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678DB	De Lage Wick	32		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	6	9	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
		De Lage Wick			speelvoorziening - (sz) -G		2	kap - (kap)	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	1		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	5	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	3		wonen - (w) -W	2	kap - (kap)	5	9				Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10

Oosterhout	6678BR	De Onderijen	5		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	6		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	7		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	8		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	9		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	10		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	11		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	12		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	13		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	14		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	15		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	16		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	16	a	nutsvoorziening -(nv) -B		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden			Nutsvoorziening
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	17		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	18		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	19		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	20		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	21		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	22		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	23		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BS	De Onderijen	24		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	25		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	25	a	wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	27		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	29		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	31		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	33		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	35		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	37		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	39		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	41		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	43		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	45		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	47		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Onderijen	49		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Schoefel	2		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Schoefel	4		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Schoefel	6		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BR	De Schoefel	8		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Groene ruimte			
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	1		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	2		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	3	J Giessen	bedrijf aan huis -(bah)-B		2 kap -[kap]	5	9	Electrotechnisch installatiebedrijf		Nader te controleren	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	3	a	brandweerkazerne -(brk)-M	kantoor -(k)	1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BR	Dorpsstraat	3	a	brandweerkazerne -(brk)-M		1 kap -[kap]	4	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	4		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	5		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	6		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	8		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	9		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	12	Merkus	restaurant -(.)-H		1 kap -[kap]	3	3	bedrijfswoning -(bw)		Gecontroleerd	Horeca	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	12	Merkus	feestzaal -(fz) -H		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Horeca	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	13		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	14		kerk -(.)-M		1 kap -[kap]	3	15	Toren is 40 meter		Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	15	Video Audio Educatie	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 kap -[kap]	3	7			Nader te controleren	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	16		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	7	14	Ambtswoning		Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	18		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	19		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	7	10			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BD	Dorpsstraat	19	a	wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	7	10			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	20		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	21		wonen -(w) -W		2 plat dak -[pd]	5	5			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	22		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	24		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	25	vd Laak	bedrijf aan huis -(bah)-B		2 kap -[kap]	6	8	Kapsalon		Nader te controleren	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	25	vd Laak	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 plat dak -[pd]	3	3	Kapsalon		Nader te controleren				
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	26		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	27		bedrijf aan huis -(bah)-B		2 kap -[kap]	6	8	Leegstaand		Nader te controleren	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	27	a	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 plat dak -[pd]	3	3	Leegstaand		Nader te controleren	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	28	De Waalsprong	bedrijf aan huis -(bah)-B		2 kap -[kap]	5	8	Mondhygiënist		Nader te controleren	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	29	De Dorpswinkel	bedrijf aan huis -(bah)-B		2 kap -[kap]	5	8	Buurtsupermarkt		Nader te controleren	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	30		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	31	Garage Hoogsteder	garagebedrijf -(.)-B		1 kap -[kap]	5	5			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	31	Garage Hoogsteder	garagebedrijf -(.)-B		1 kap -[kap]	5	5			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	32		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	33	Theo v Woerkom co	lammakerij -(.)-B		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	34		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	8			Gecontroleerd	Winkel	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	35		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	36		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	37	Off the road wheelc	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 kap -[kap]	4	7	Offroad wielsystemen		Nader te controleren	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	38		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	39		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	10			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	40	NA van Kieef en ZN	aannemer -(.)-B		1 kap -[kap]	3	4			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	40	NA van Kieef en ZN	aannemer -(.)-B		1 kap -[kap]	3	4	Opslag bouwmaterialen		Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	Aannemersbedrijf
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	40		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]					Gecontroleerd				
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	40	NA van Kieef en ZN	aannemer -(.)-B		1 kap -[kap]			4 Romneyloods		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	41	Janssen en Vos	accountantkantoor -(.)-K		2 kap -[kap]	6	9	Pinautomaat Rabobank aanwezig		Gecontroleerd	Kantoor		10	
Oosterhout	6678BH	Dorpsstraat	42	Derksen CV	assurantiekantoor -(.)-K		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Kantoor		10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	43		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	44		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	45		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	46		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	47		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	48		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	

Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	49		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BE	Dorpsstraat	49 a		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	50	JEJO ons huis	verenigingsleven -(v) -M	1 kap -[kap]	3	6	Jeugdwerk	Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	51		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	Siersmederij
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	52		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	8	11		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	53	Junior Haarbalans	kapper -(.)-DH	1 kap -[kap]	3	6	Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	Siersmederij
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	53 a	Junior Haarbalans	kapper -(.)-DH	2 kap -[kap]	6	9	wonen -(w)	Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	Siersmederij
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	54		kerk -(.)-M	1 kap -[kap]	6	12		Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	55		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	56		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	8	Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat	56		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	5	Schuur	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat	56		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	5	Schuur	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	57		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	58		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	59		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	60		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	61		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	62	Rebel Bikes	bedrijf aan huis -(bah)-B	1 kap -[kap]	3	8	Custom made racefietsen en mountainbikes	Nader te controleren	Bedrijfsdoeleinden		10	Elektrotechnisch bedrijf
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	64		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	64 a		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	65		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	66		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	67		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	68		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	69	De Klompjes	kinderdagverblijf -(.)-M	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	Kinderdagverblijf
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	69		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	70		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	71		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	72		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	7	Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat	72		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd				
		Dorpsstraat	72		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd				
		Dorpsstraat	72		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd				
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	73		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	75		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	76		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	79		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	81		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BG	Dorpsstraat	83		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BJ	Dorpsstraat	84		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	7	Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat	84		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat	84		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10	
		Dorpsstraat			leegstaand -(.)-NVT	1 kap -[kap]	3	3		Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10	Siersmederij
		Dorpsstraat			nutsvoorziening -(nv) -B	1 kap -[kap]	2	5		Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden			Nutsvoorziening
		Dorpsstraat			parkeervoorziening					Gecontroleerd				
		Dorpsstraat			wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3		Woning in aanbouw	Gecontroleerd				
Oosterhout	6678DE	Fruihof	1		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	2		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	3		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	4		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	5		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	6		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	7		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	8		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	9		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	5		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	10		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	11		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678DE	Fruihof	12		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	1		leegstaand -(.)-NVT	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Foreca	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	3		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	3 a		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	4		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	5		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	6		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	7		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	8		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	8 a		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	9		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	10		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	12		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	13		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	14		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	15		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	16		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	17		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	19		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678BA	Gansstraat	21		nutsvoorziening -(nv) -B	1 plat dak -[pdl]	3	3		Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden			Nutsvoorziening
		Gansstraat		China Garden	cafetaria -(.)-H	1 plat dak -[pdl]	3	3	Cafetaria en Athaalchinese	Gecontroleerd				
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	1		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	3		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	4		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	5		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	6		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	7		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	8		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	9		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	10		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	10 a		agrarisch bedrijf -(ab) -A				Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
		Oosterhoutsestraat	10		agrarisch bedrijf -(ab) -A	1 kap -[kap]	3	5	Schuur	Gecontroleerd				
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	11		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	13		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	15		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	17		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	

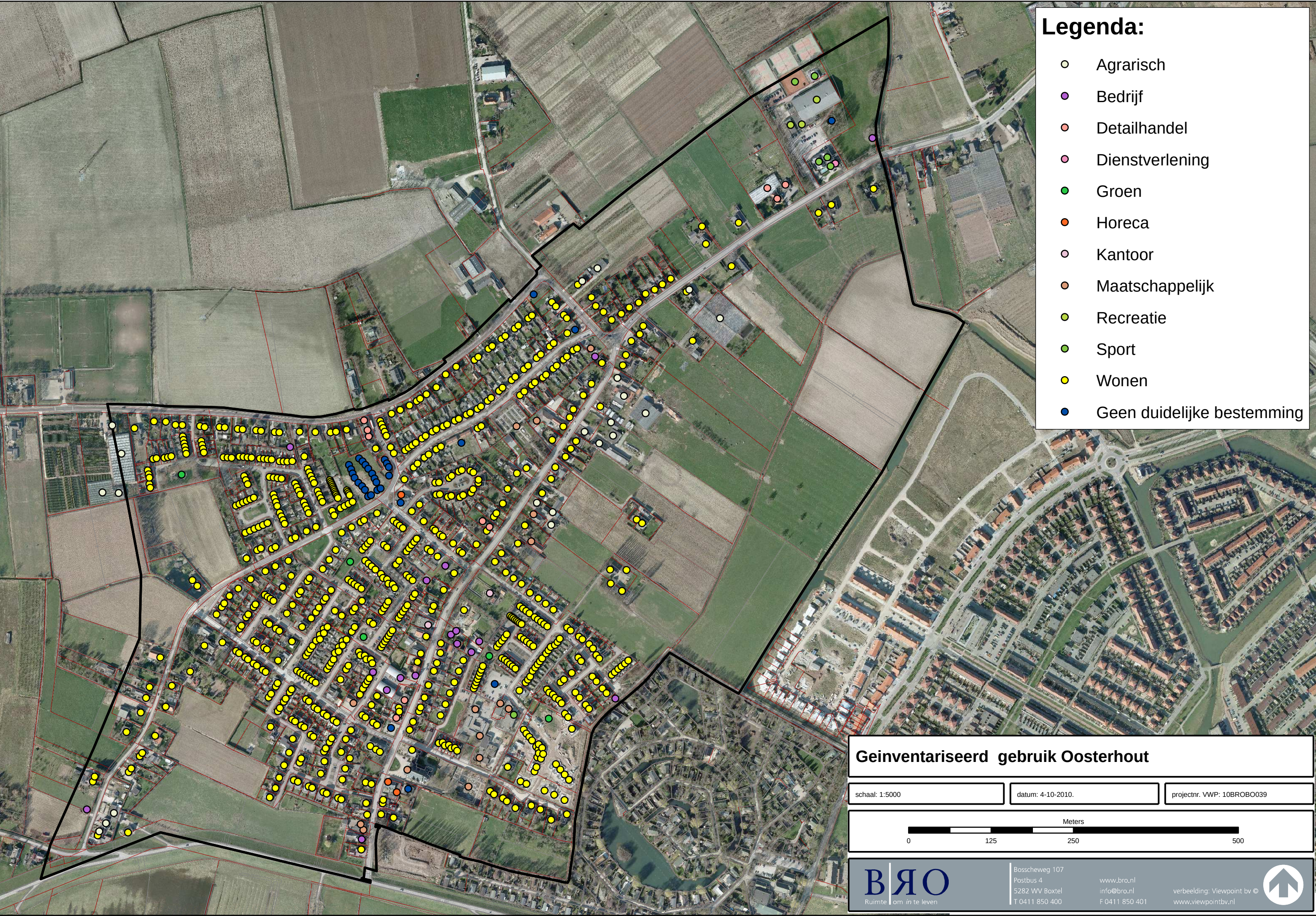
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	19		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	21		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	23		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	25		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	27		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	29		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	31		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	33	DE schoonheidspecc	bedrijf aan huis - (bah) -B	2 kap -[kap]	6	9			Nader te controleren	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PB	Oosterhoutsestraat	35		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PC	Oosterhoutsestraat	37		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PD	Oosterhoutsestraat	39		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PD	Oosterhoutsestraat	41		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	5			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PD	Oosterhoutsestraat	43		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PD	Oosterhoutsestraat	45		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PE	Oosterhoutsestraat	47	Onbekend	sluiterij - (-) -DH	1 kap -[kap]	3	8	bedrijfswoning - (bw)		Gecontroleerd	Winkel	6,5	10
Oosterhout	6678PE	Oosterhoutsestraat	49		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PE	Oosterhoutsestraat	51		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PE	Oosterhoutsestraat	51 a		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678FE	Oosterhoutsestraat	53		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	57		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	59		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	61		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	63		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	65		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	67		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	69		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	71		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	73		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	75		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	77		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	79		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	81		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	83		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	85		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	5			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678PG	Oosterhoutsestraat	87	Knuiman tuinplanten	agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Bedrijfswoning		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678PA	Oosterhoutsestraat	87	Knuiman tuinplanten	agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	4	Kas		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678PA	Oosterhoutsestraat	87	Knuiman tuinplanten	agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	4	Kas		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678PA	Oosterhoutsestraat	87	Knuiman tuinplanten	agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	4	5	Schuur		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AW	Parkweg	1		wonen - (w) -W	1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AW	Parkweg	3		wonen - (w) -W	1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	5		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	7		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	8		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	9		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	10		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	11		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	12		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	13		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	14		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	15		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	16		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	18		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	19		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	21		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	23		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	27		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	29		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	31		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	33		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	35		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	37		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	39		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	41		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	43		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	45		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	47		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AW	Parkweg	49		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	1		speelvoorziening - (sz) -G						Gecontroleerd			
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	2		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	3		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	4		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	5		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	6		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	7		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	8		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	9		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	10		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	11		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	12		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	13		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	14		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	15	Samsam	onderwijs - (on) -M	1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	16		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	17	Samsam	onderwijs - (on) -M	1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	18		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	19		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	21		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	23		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	25		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	27		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Groene ruimte		

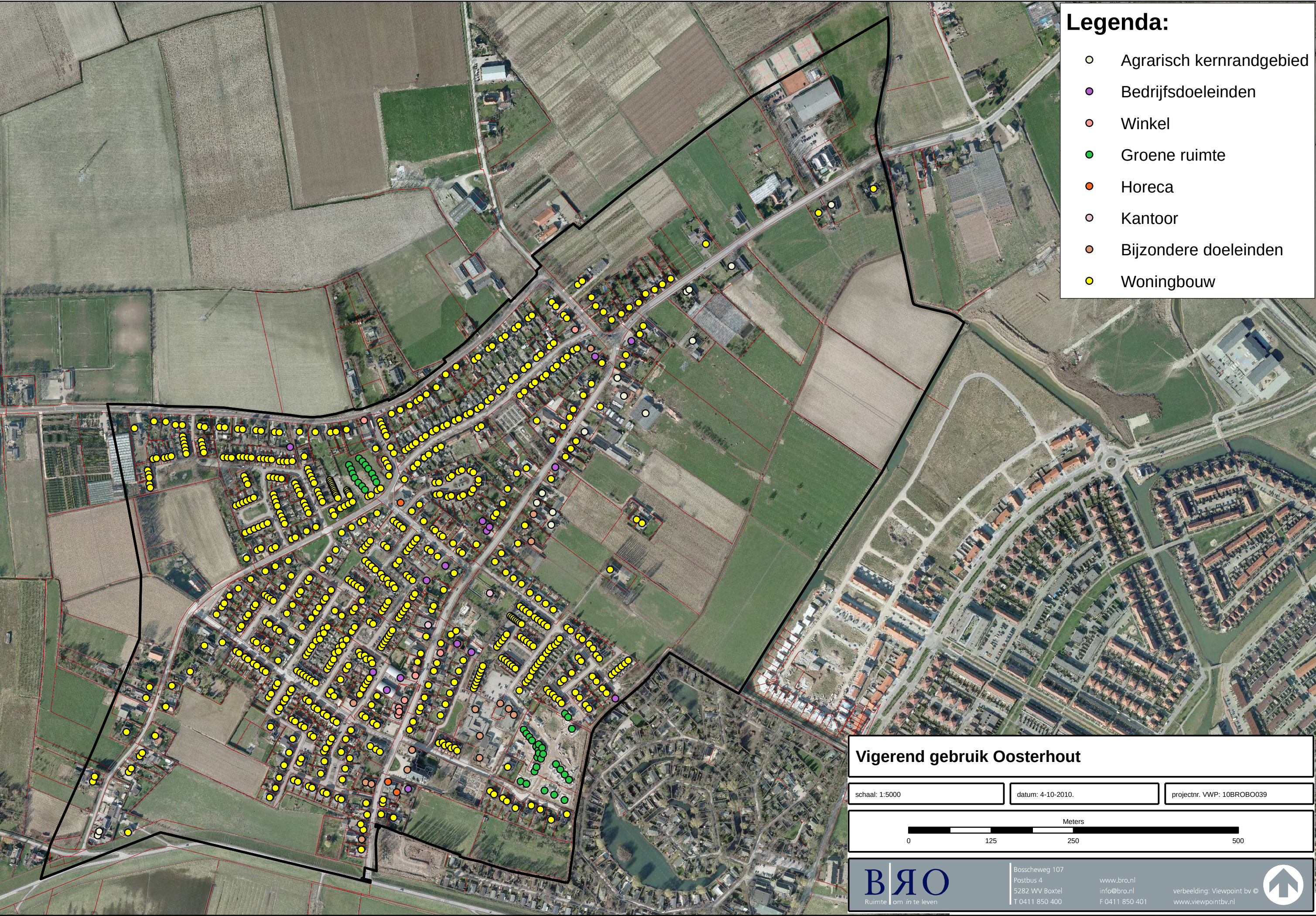
Oosterhout	6678BK	Pastoor Savenijelaan	29		wonen - (w) -W begraafplaats - (bp) -M	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd Gecontroleerd	Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	1		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	2		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	3		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	4		braakliggend - (...) -NVT					Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	5		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	6		braakliggend - (...) -NVT					Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	7		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	8		braakliggend - (...) -NVT					Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	9		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	10		braakliggend - (...) -NVT					Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	11		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	13		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	2	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	15		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	17		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	19		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	20		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	21		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	22		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	23		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	24		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AK	Peperstraat	25		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	26		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	27		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	28		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	29		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	29 a		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	30		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	31		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	32		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	33		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	33 a		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	33 b		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	33 c		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	33 d		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	34		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	35		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	35 a		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	36		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	37		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AM	Peperstraat	38		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	39		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	40		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	41		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	42		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	43		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	44		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	45		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	46		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	47		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	48		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	49		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	50		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	50 a		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	51		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	53		agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	9	Bedrijfswoning	Gecontroleerd	Agrarisch kernrandg	6	10	
Oosterhout	Peperstraat	53		agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	10	Schuur	Gecontroleerd					
Oosterhout	Peperstraat	53		agrarisch bedrijf - (ab) -A	1 kap -[kap]	3	6	Schuur	Gecontroleerd					
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	54		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AL	Peperstraat	55		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	9		Gecontroleerd	Agrarisch kernrandg	6	10	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	56		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	5	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	59		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	62		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	64		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	7		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	66		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	68		nutsvoorziening - (nv) -B	1 plat dak -[pd]	2	2		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AN	Peperstraat	68		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	4	8		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
		Peperstraat		Spar Spar	supermarkt - (su) -DH	1 kap -[kap]	3	3		Gecontroleerd				
		Peperstraat			supermarkt - (su) -DH	1 plat dak -[pd]	3	3		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	1		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	3		Gecontroleerd				
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	2		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	3		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	4		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	5		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	6		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	7		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	8		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	9		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	10		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	11		wonen - (w) -W	1 kap -[kap]	3	6		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	12		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	13		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	14		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	15		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AV	Spaanstraat	16		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	17		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	19		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	21		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	23		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	25		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10	
Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	27		wonen - (w) -W	2 kap -[kap]	6	9		Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8	

Oosterhout	6678AT	Spaanstraat	29		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	1		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	2		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	2 a		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	2	5			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	3		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	3		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	5		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	6		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	7		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	8	Onbekend	agrarisch bedrijf -(ab) -A		1 kap -[kap]	3	8	Bedrijfswoning		Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10
Oosterhout		Stationsstraat	8	Onbekend	agrarisch bedrijf -(ab) -A		1 kap -[kap]	3	4	Kas		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	9	J & S	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 kap -[kap]	3	9	Schoonheidssalon		Nader te controleren	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	11		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Agarisch kernrandg	6	10
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	11		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	12		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	12 a		wonen -(w) -W					Woning in aanbouw		Gecontroleerd	Agarisch kernrandgebied		
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	13		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AB	Stationsstraat	14		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	10			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	15		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	17		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	19	Bloemenhuis Jan	kadoshop / bloemenhuis / verkoop van tuinpro		1 kap -[kap]	3	8	Bedrijfswoning		Gecontroleerd			
		Stationsstraat	19	Bloemenhuis Jan	kadoshop / bloemenhuis / verkoop van tuinpro		1 kap -[kap]	3	6	Schuur		Gecontroleerd			
		Stationsstraat	19	Bloemenhuis Jan	kadoshop / bloemenhuis / verkoop van tuinpro		1 kap -[kap]	3	4	Kas		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21	Zuiver-in	pedicure (-) -DV		2 kap -[kap]	8	11			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21 a	Fit Center Feelgoed	fitnesscentrum (-) -S		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21 b	Fit Center Feelgoed	fitnesscentrum (-) -S		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21 c	Chimpiechamp	indoor speelparadijs (-) -R		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd			
		Stationsstraat	21 c	Chimpiechamp	indoor speelparadijs (-) -R		1 plat dak -[pd]	6	6			Gecontroleerd			
		Stationsstraat	21 c	Chimpiechamp	indoor speelparadijs (-) -R		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21 d	De Hoge Wick	tennisbaan -(tn) -S		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd			
		Stationsstraat	21 d	De Hoge Wick	tennisbaan -(tn) -S		1 plat dak -[pd]	5	5	Nieuwbouw		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678AA	Stationsstraat	21 e		nutsvoorziening -(nv) -B		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd			
		Stationsstraat	21	Fit Center Feelgoed	fitnesscentrum (-) -S		2 kap -[kap]	8	11	Kantoor		Gecontroleerd			
		Stationsstraat			wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd			
		Stationsstraat			onbekend (-) -NVT		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd			
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	3		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	5		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	7		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	8		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	9		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	10		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	11		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	12		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	13		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	14		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	15		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	16		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	17		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	18		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	19		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	20		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	21		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	22		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	23		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	24		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	25		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	26		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	27		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	28		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	29		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	30		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	31		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	32		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	33		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	34		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	36		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BL	Van Woerkomstraat	38		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	1	De Klompjes	kinderdagverblijf (-) -M		1 kap -[kap]	3	3			Gecontroleerd	Bijzondere doeleinden		10
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	1		nutsvoorziening -(nv) -B		1 plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		Nutsvoorziening
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	3		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	4	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	4	Gonny's haarwonder	bedrijf aan huis -(bah)-B		1 kap -[kap]	3	7	Kapsalon		Nader te controleren	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	5		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	5	8			Gecontroleerd	Bedrijfsdoeleinden		10
Oosterhout	6678AD	Vredesplein	6		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	9			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678MC	Waalwijk	48		wonen -(w) -W		1 kap -[kap]	3	8			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	1		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	2		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	3		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	4		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	5		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	6		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	7		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	8		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	9		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	10		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	11		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	12		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	13		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	14		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	15		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	16		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	17		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	18		wonen -(w) -W		2 kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10

Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	19		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	20		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	21		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	22		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	23		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	24		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	25		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	26		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	27		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	28		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	29		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	30		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	31		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	32		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	33		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	34		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	35		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	36		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	37		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	38		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	39		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	40		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	41		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	42		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	43		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BC	Warmoesstraat	44		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	45		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BB	Warmoesstraat	47		nutsvoorziening - (nv) -B	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Bedrijfsdeleinden		Nutsvoorziening
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	1		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	1 a		agricarisch bedrijf - (ab) -A	1	kap -[kap]	3	7	Bedrijfswoning		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
		Zandstraat	1 a		agricarisch bedrijf - (ab) -A	1	kap -[kap]	3	4	Schuur		Gecontroleerd			
		Zandstraat	1 a		agricarisch bedrijf - (ab) -A	1	kap -[kap]	3	6	Schuur		Gecontroleerd			
		Zandstraat	1 a		agricarisch bedrijf - (ab) -A	1	kap -[kap]	3	4	Schuur		Gecontroleerd			
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	2		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	3		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	4		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	5		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	6		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	7		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	8		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	9		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	10		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	11		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	12		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	13		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	4,5	8
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	14		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	15		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	16		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	17		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	18		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	19		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	20		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	21		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	22		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	23		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	24		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	25		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	26		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	27		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	28		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	29		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	30		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	30 a		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	30 b		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	30 c		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	30 d		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	30 e		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	30 f		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	30 g		garageboxen (...) -W	1	plat dak -[pd]	3	3			Gecontroleerd	Woningbouw	3	6
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	31		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	32		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	33		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	34		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	35		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	36		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	37		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	38		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	39		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	40		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	41		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	42		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	6	9			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	43		wonen - (w) -W	1	plat dak -[pd]	3	6			Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	44		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	46		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	48		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	50		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	52		wonen - (w) -W	2	kap -[kap]	5	8	uitbouw als entree en schuurtje aan de voorzijde		Gecontroleerd	Woningbouw	6,5	10
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	60		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	62		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BN	Zandstraat	64		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	66		wonen - (w) -W	1	kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte		

Oosterhout	6678BM	Zandstraat	68		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	70		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	72		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	74		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	76		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	78		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	80		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	82		wonen -(w) -W	2 kap -[kap]	6	9		gestapeld -(gs)	Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	84		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte				
Oosterhout	6678BM	Zandstraat	86		wonen -(w) -W	1 kap -[kap]	3	7			Gecontroleerd	Groene ruimte				
		Zandstraat			speelvoorziening -(sz) -G						Gecontroleerd					
		Zandstraat			parkeervoorziening						Gecontroleerd					
		Zandstraat			speelvoorziening -(sz) -G						Gecontroleerd					

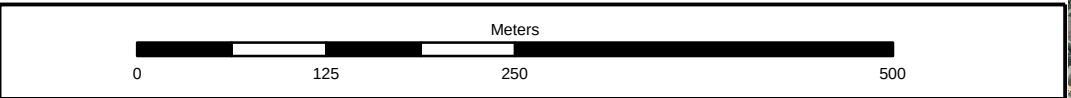




- Legenda:**
- Agrarisch kernrandgebied
 - Bedrijfsdoeleinden
 - Winkel
 - Groene ruimte
 - Horeca
 - Kantoor
 - Bijzondere doeleinden
 - Woningbouw

Vigerend gebruik Oosterhout

schaal: 1:5000 datum: 4-10-2010. projectnr. VWP: 10BROBO039



Bijlage 2 Rapport Inspraak

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Oosterhout***

27 september 2011

Registratienummer: 11INT00477

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Individuele inspraakreacties
 - 3.2 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport Inspraak en vooroverleg

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout. Het bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor de kern Oosterhout.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de inspraakverordening betreft het gemeentebestuur iedereen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 16 december 2010. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 17 december 2010 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 12 inspraakreacties ingediend. Daarbij hebben de volgende overlegpartners gereageerd: Vitens en Waterschap Rivierenland.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Het perceel kadastraal bekend als L 500 (Dorpsstraat 42) heeft een kantoorbestemming gekregen in het nieuwe bestemmingsplan terwijl het pand sinds 1923 een woonbestemming met kantoor heeft. Inspreker wil graag de bestemming kantoor gewijzigd zien in de bestemming wonen met kantoor.
- 1.2 Inspreker wil het bebouwingspercentage gewijzigd zien van 50% naar 100%.
- 1.3 Inspreker wil dat het perceel wordt gekwalificeerd als historische buitenplaats.
- 1.4 Inspreker vraagt of er een 2^e bedrijfswoning in het nieuwe plan kan worden opgenomen.

Reactie:

- 1.1 Ook in het geldende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Dorpsstraat 42 een kantoorbestemming met maximaal 1 bedrijfswoning. Wij zien geen reden om dit te wijzigen, temeer het bestemmingplan een conserverend karakter heeft en op de locatie (nog steeds) een kantoor is gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan is de bedrijfswoning per abuis komen te vervallen. Dit wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.2 In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing gelegd en is in de regels opgenomen dat bebouwing alleen binnen het bouwvlak mag liggen. Nu is ervoor gekozen om één bouwvlak op te nemen voor het perceel. Om niet meer mogelijk te maken dan in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is ervoor gekozen om een bebouwingspercentage op te nemen. Per saldo verandert er dus niet voor

deze locatie, dit past in de lijn van het opstellen van een conserverend bestemmingsplan.

- 1.3 Dorpsstraat 42 is een rijksmonument. Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet van 1988. Er is in dit bestemmingsplan gekozen om rijksmonumenten, en gemeentelijke monumenten, niet meer op te nemen om doublures met de Monumentenwet 1988 te voorkomen.
- 1.4 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend bestemmingsplan waarin geen extra (bedrijfs)woningen worden mogelijk gemaakt. De noodzaak van twee bedrijfswoningen voor één kantoorlocatie zien wij niet.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 Inspreker geeft aan dat de bouwlaagaanduiding onjuist is ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 en 31. Beide woningen hebben een kelder, 1^e verdieping, 2^e verdieping en zolder.
- 2.2 Inspreker geeft aan dat bij de Oosterhoutsestraat 29 de goot- en nokhoogte onjuist is vermeld. Deze moeten zijn 5 en 9 meter.
- 2.3 Inspreker wil graag dat het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt uitgebreid met de inpandige keuken (zuid-westkant van de woning). De totale woning is in 1929 gebouwd.

Reactie:

- 2.1 Een kelder wordt in het kader van het bestemmingsplan niet gezien als een bouwlaag. Dit is in de begripsbepaling aangegeven (1.21). Het aantal verdiepingen is in dit kader ook niet relevant, het gaat om de uiterlijke verschijningsvorm en de daaraan gekoppelde goot- en bouwhoogte. Beide woningen hebben één bouwlaag waarna de kap begint. De uiterlijke verschijningsvorm is hiermee dus één bouwlaag (met kap).
- 2.2 De goothoogte van de woning is 4,5 meter, dit wordt op de verbeelding aangepast. De bouwhoogte van de woning is minder dan 8 meter. Deze hoogte wordt dan ook niet aangepast.
- 2.3 De inpandige keuken lijkt een bijgebouw dat later gebouwd is dan het hoofdgebouw. Ongeacht of het gebouw gelijk of later dan het hoofdgebouw is gebouwd is het functioneel een bijgebouw en wordt dit deel niet opgenomen in het bouwvlak.

Inspreker 3

Samenvatting

- 3.1 Inspreker wil graag dat een deel van de agrarische bestemming op zijn perceel Peperstraat 60 wordt gewijzigd in de bestemming tuin conform huidig gebruik.

Reactie:

- 3.1 Het perceel Peperstraat 60 wordt inderdaad als tuin gebruikt. De bestemming wordt aangepast conform huidig gebruik.

Inspreker 4

Samenvatting

- 4.1 Inspreker wil dat de bestemming tuin aan de zijkant van zijn woning aan de Parkweg 7, wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Dit deel van de tuin is namelijk in het verleden, met een vrijstelling, bebouwd. De bestemming wonen moet tot aan de perceelsgrens lopen.
- 4.2 De bescherming van monumenten is niet geregeld in het bestemmingsplan.
- 4.3 De bescherming van archeologie is onvoldoende in het bestemmingsplan geregeld.

Reactie:

- 4.1 De woonbestemming zal worden aangepast zodat de uitbouw binnen de woonbestemming komt te liggen. De bestemming tuin blijft langs de zijdelingse perceelsgrens gehandhaafd voor zover dit mogelijk is gezien de uitbouw. Dit is de standaard bestemmingsmethodiek. Wij zien geen reden om in dit specifieke geval hiervan af te wijken.
- 4.2 De bescherming van monumenten wordt geregeld via de Monumentenwet. Er is in dit bestemmingsplan, en ook in de overige bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van het project 'actualisatie bestemmingsplannen', gekozen om (rijks)monumenten niet meer op te nemen om dubblures met de Monumentenwet 1988 te voorkomen.
- 4.3 Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan en er geen grote bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt anders dan bijgebouwen e.d. zijn wij van mening dat de huidige archeologische dubbelbestemming voldoende bescherming biedt voor archeologische waarden.

Inspreker 5

Samenvatting

- 5.1 Inspreker maakt bezwaar tegen het niet opnemen van het gebied "De Hoge Wei" in het nieuwe bestemmingsplan "Kom Oosterhout".

Reactie:

- 5.1 Bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De Hoge Wei is zo'n nieuwe ontwikkeling. Er is daarom gekozen om een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling.

Inspreker 6

Samenvatting

- 6.1 Inspreker geeft aan dat de noordgrens van het bouwperceel ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 met 5,5 à 6 meter naar achter is komen te liggen in vergelijking met het vigerende komplan. Inspreker wil graag de huidige, geldende situatie te handhaven (conform de bestemmingsplankaart van 15-12-1999).

Reactie:

- 6.1 De manier van het bestemmen van woningen (woon- en tuinbestemming) is voor de hele kern Oosterhout, alsmede alle andere bestemmingsplannen voor de verschillende Overbetuwse kernen, gestandaardiseerd. De gehanteerde standaard heeft als gevolg dat op sommige plekken de bouwmogelijkheden minder worden. Op andere plekken kunnen de mogelijkheden echter toenemen. Ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 is beide het geval. Aan de westzijde van de woning is de woonbestemming verder naar de straat komen te liggen. Aan de oostzijde van de woning is de woonbestemming verder van de straat af komen te liggen. Wij zien dan ook geen reden om in dit specifieke geval af te wijken van de binnen de gemeente gehanteerde standaard.

Inspreker 7

Samenvatting

- 7.1 Inspreker maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de zogenaamde '200-locatie' ten oosten van de Dorpsstraat. Inspreker wil dat dit gebied geen agrarische bestemming krijgt maar de bestemming wonen.

Reactie:

- 7.1 De '200-locatie' was als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De provincie heeft hieraan goedkeuring onthouden. In dit plan is ervoor gekozen om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, waaronder de '200-locatie'.

Inspreker 8

Samenvatting

- 8.1 Inspreker verzoekt om het kadastrale perceel nummer 1862 de bestemming 'wonen met tuin' te geven en binnen deze bestemming een bouwvlak voor een vrijstaand woonhuis op te nemen dat overeenkomt met het woonhuis aan de Stationsstraat 13.

Reactie:

- 8.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Indien inspreker de bestemming van het perceel gewijzigd wilt hebben dan kan men hiervoor een formeel verzoek indienen. Wij beoordelen dan of wij aan het verzoek mee kunnen werken. Indien wij kunnen meewerken, zal voor het verzoek, op kosten van indiener, een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Inspreker 9

Samenvatting

- 9.1 Inspreker doet een beroep op de "Ruimte voor Ruimte regeling" in het kader van kassensloop.

Reactie:

- 9.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Indien inspreker een beroep wilt doen op de 'Ruimte voor Ruimte regeling' (beleidsregel functieverandering) dan kan inspreker hiervoor een formeel verzoek indienen. Wij beoordelen dan of wij aan het verzoek mee kunnen werken. Indien wij kunnen meewerken, zal voor het verzoek, op kosten van indiener, een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Inspreker 10

Samenvatting

- 10.1 Inspreker vindt het vreemd dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen grootschalige wijzigingen zullen komen in het dorp, terwijl bekend is, dat de voorbereidingen voor het plan De Hoge Wei in volle gang zijn.
- 10.2 Inspreker begrijpt niet dat als er binnen de kern van het dorp een wijk (max. 100 woningen) kan ontstaan, waarvoor Oosterhoutse normen (BP Oosterhout) niet zouden hoeven gelden.
- 10.3 Inspreker wil graag dat het gebied De Hoge Wei 'gewoon' in het bestemmingsplan Oosterhout wordt opgenomen en dat hiervoor de normale, voor Oosterhout geldende regels gelden.

Reactie:

- 10.1 Het plan Hoge Wei maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. De uitspraken die in de toelichting van het bestemmingsplan worden gedaan hebben alleen betrekking op het gebied waarvoor dit bestemming gaat gelden en niet voor ontwikkelingen die buiten dit bestemmingsplan spelen (Hoge Wei, Park Tergouw, Park 15).
- 10.2 Het is gebruikelijk om voor nieuwe ontwikkelingen een apart bestemmingsplan op te stellen dat volledig is toegesneden op de betreffende ontwikkeling.
- 10.3 Bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De Hoge Wei is zo'n nieuwe ontwikkeling. Er is daarom gekozen om een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling.

Inspreker 11

Samenvatting

- 11.1 Inspreker exploiteert een melk- en jongveebedrijf aan de Dorpsstraat 84 binnen het gebied met de bestemming "Agrarisch Kernrandgebied". Door verschillende grootschalige projecten in de omgeving, zoals de Betuwelijn en het Multimodaal Transport Centrum, moet inspreker gronden prijsgeven. Inspreker wenst de gronden die zij elders moeten verkopen gezamenlijk gecompenseerd te zien bij hun bedrijf aan de Dorpsstraat. Zij wensen dan ook dat bij de ontwikkelingen in het gebied rekening wordt gehouden met het voortbestaan van hun bedrijf of overleg met de gemeente en belanghebbenden in het gebied.

Reactie:

- 11.1 Het bedrijf van inspreker is positief bestemd en kan dus in de huidige vorm worden voortgezet. Daarnaast wordt tegemoet gekomen aan de (uitbreidings)wens van inspreker zoals verwoord in reactie 12.1

Inspreker 12 (zelfde inspreker als inspreker 11)

Samenvatting

- 12.1 Inspreker wil graag het bouwvlak ter plaatse van de Dorpsstraat 84 6 meter uitgebreid hebben naar het oosten voor een overkapping voor koeien met kalferen op strooi hokken.
- 12.2 Inspreker wil dat in de groenbuffer tussen Oosterhout en Nijmegen medegebruik voor evenementen is toegestaan.

Reactie:

- 12.1 Deze uitbreiding wordt op de plankaart doorgevoerd, mede vanwege de door inspreker aangehaalde argumenten zoals genoemd onder reactie 11.1.
- 12.2 In de bestemming Agrarisch (maar ook binnen vrijwel alle andere bestemmingen) zijn evenementen in de vorm van medegebruik toegestaan (artikel 3.1.j. en 3.4.1).

3.3 Reacties overlegpartners

Vitens en Waterschap Rivierenland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro. Vitens gaf aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap Rivierenland gaf aan dat de reactie aan te merken is als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Volledigheidshalve worden de opmerkingen van het Waterschap toch in het rapport inspraak opgenomen en voorzien van een reactie.

Samenvatting Waterschap Rivierenland

- 1.1 De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' beslaat ook de buitenbeschermingszone van de waterkering. Dit is voor het waterschap geen vereiste.
- 1.2 In de regels is in artikel 20 'Waterstaat-Waterkering' een regeling opgenomen over ondergronds bouwen. In de zonering van de waterkering (kern- en beschermingszone) is ondergronds bouwen echter niet toegestaan. Het waterschap verzoekt de gemeente artikel 20 hierop aan te passen.
- 1.3 Op de verbeelding zijn enkele wateren bestemd die geen A-status hebben volgens de legger van het waterschap. Het waterschap heeft hier geen bezwaar tegen maar geeft aan dat volgens hun beleid alleen A-watergangen een waterbestemming hoeven te krijgen.
- 1.4 In het plan ontbreekt een bestemming en regel voor de rioolwaterpersleiding. Het waterschap verzoekt de gemeente deze alsnog te bestemmen.

Reactie:

- 1.1 De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zal worden verkleind op basis van de vereisten van het Waterschap Rivierenland.
- 1.2 Artikel 20 wordt aangepast op basis van de reactie.
- 1.3 Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 1.4 De rioolwaterpersleiding zal middels een dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- Binnen de bestemming Kantoor, locatie Dorpsstraat 42, wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.
- De goothoogte van de Oosterhoutsestraat 29 wordt aangepast van 4 meter naar 4,5 meter.
- De agrarische bestemming van het perceel aan de Peperstraat 60 wordt gewijzigd in de bestemming Tuin.
- De woonbestemming ter plaatse van de Parkweg 7 wordt aangepast aan de huidige situatie.
- Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de Dorpsstraat 84 wordt met 5 meter over de gehele breedte vergroot in oostelijke richting.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

- De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' wordt aangepast op basis van de voorschriften van het Waterschap.
- Artikel 20 wordt aangepast door de regeling van ondergronds bouwen aan te passen aan de voorschriften van het Waterschap.
- De rioolwaterpersleiding die deels door Oosterhout loopt wordt als dubbelbestemming in het plan opgenomen.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

In deze paragraaf worden globaal de ambtelijke aanpassingen weergegeven. Vanwege het grote aantal (kleine) aanpassingen is ervoor gekozen om niet alle aanpassingen stuk voor stuk te benoemen maar om de aanpassingen in grote lijnen te beschrijven.

Toelichting en regels zijn op verschillende onderdelen aangepast. Het betreft het corrigeren van feitelijke onjuistheden en aanpassen van fouten in de regels. Daarnaast is het plan aangepast op typefouten.

De verbeelding is op verschillende punten aangepast. Zo is nog eens kritisch gekeken naar de Tuinbestemming in combinatie met de Woonbestemming. Bij een aantal hoekoplossingen is in het voorontwerp niet de standaardmethodiek aangehouden. Daarnaast zijn er een aantal feitelijke onjuistheden met betrekking tot de aanduidingen aangepast. De bouwhoogte voor alle woningen die geïnventariseerd zijn als woningen met één bouwlaag is verhoogd van 8 naar 9 meter om beter aan te sluiten op de werkelijke situatie. Op de verbeelding is de bouwlagen-aanduiding komen te vervallen. De bouwlagen-aanduiding voegt niet toe aan de goot- en bouwhoogtes en komt daarom te vervallen. Tot slot zijn een aantal grondverkoopverwerkt in het bestemmingsplan waarbij gemeentegrond verkocht is aan particulieren waarbij de verkeersbestemming aangepast is in de bestemming tuin.

Grotere ambtelijke aanpassingen zijn:

- Het wijzigen van een deel van de Horecabestemming aan de Dorpsstraat 12. Het 'achterterrein' krijgt, conform huidig gebruik en geldend bestemmingsplan een Bedrijfsbestemming.
- Het wijzigen van de agrarische bestemming ten oosten van de Stationsstraat 21 in de bestemming Sport en het wijzigen van de bestemming van de Stationsstraat 21c (Chimpie Champ) van Sport naar Cultuur en Ontspanning. Ook het bouwvlak is hier aangepast om de bestaande rechten op basis van het geldende bestemmingsplan te waarborgen.
- Het wijzigen van de agrarische bestemming tussen de woonpercelen Oosterhoutsestraat 10 en Oosterhoutsestraat 8 conform huidig gebruik in de bestemmingen tuin en wonen.

5. Conclusie

Alle binnengekomen reactie zijn binnen de zienswijzentermijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

De reacties 1 t/m 4 en 11-12 worden (deels) gegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige reacties worden ongegrond verklaard.

De opmerkingen van Waterschap Rivierenland worden grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan.

6. Vaststelling Rapport Inspraak en vooroverleg

Er is wel reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 27 september 2011

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

Bijlage 3 Rapport Zienswijzen bestemmingsplan Oosterhout

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Oosterhout

30 december 2011

Vastgesteld door de raad op 10 april 2012
Registratienummer: 11INT02766

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor de kern Oosterhout.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 19 oktober 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 20 oktober 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Waterschap Rivierenland, Vitens, KPN en Alliander. Omdat het plan geen provinciale belangen raakt, en de provincie in het kader van het vooroverleg geen reactie heeft ingediend, is het ontwerpbestemmingsplan niet aan de provincie gestuurd.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn **zes** zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Het stuk grond van reclamant is bestemd als Verkeer – Verblijf. Reclamant is het hier niet mee eens. Reclamant heeft de grond in 1988 privé aangekocht als bouwgrond. De bouwmogelijkheid is in 1999 wegbestemd in het bestemmingsplan Kom Oosterhout 1999. Er is toen een bestemming 'Winkel' op het perceel komen te liggen. Reclamant wil graag dat er op het perceel een woonbestemming komt te liggen inclusief bouwvlak.
- 1.2 Mocht dit niet mogelijk zijn dan wil reclamant de winkelbestemming (of de daarmee gelijk te stellen bestemming) behouden, aangezien het perceel wordt gebruikt ten behoeve van de naastgelegen kapsalon en bedrijfswoning.

Reactie:

- 1.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Indien reclamant de bestemming van het perceel gewijzigd wilt hebben dan kan men hiervoor een formeel verzoek indienen. Wij beoordelen dan of wij aan het verzoek mee kunnen werken. Indien wij kunnen meewerken, zal voor het verzoek, op kosten van de aanvrager, een apart bestemmingsplan opgesteld.
- 1.2 Het betreffende perceel is (net als het perceel van de kapsalon) eigendom van reclamant. Reclamant geeft aan het perceel ten behoeve van de kapsalon en de bedrijfswoning te gebruiken. In dat geval is de bestemming 'Dienstverlening' passender dan de bestemming Verkeer – Verblijf. Wij zullen de bestemming voor het

betreffende perceel dan ook wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening'. Dit is dezelfde bestemming als de bestemming die geldt voor de kapsalon.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant verzoekt om de inpandige keuken van zijn woning binnen het bouwvlak te laten vallen. In het ontwerpbestemmingsplan is het betreffende deel van de woning als aanbouw bestemd, dit is onjuist aangezien het volgens reclamant de inpandige keuken betreft die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.
- 2.2 Reclamant verzoekt de grens tussen de woonbestemming en tuinbestemming, ten noorden van zijn woning, dusdanig te wijzigen dat de grens halverwege de woning komt te liggen in plaats dat de grens ter hoogte van de achtergevel ligt.

Reactie:

- 2.1 en 2.2 Het binnen het bouwvlak laten vallen van de inpandige keuken leidt tot iets meer bouwmogelijkheden voor aan- of bijgebouwen. Door de grens van woonbestemming tot halverwege de woning te leggen wordt het mogelijk om aan de zijkant van de woning een kleine aanbouw te realiseren. De afstand tot de naastgelegen woning is met 21 meter groot waardoor deze mogelijke uitbreiding planologisch acceptabel is. Daarbij is de uitbouw die door de aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vrij klein (ca. 12,5 m²) waarmee de eventuele aanbouw ook stedenbouwkundig acceptabel is.
Gezien de geringe omvang van de aanpassingen en gezien het feit dat met de gevraagde aanpassingen geen belangen van derden worden geschaad worden de gevraagde aanpassingen meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant vindt dat het plangebied voor De Hoge Wei moet worden meegenomen in het bestemmingsplan Oosterhout. Reclamant vindt dat er geen enkele gegronde reden is aangegeven om het plangebied buiten het bestemmingsplan te laten. Reclamant vindt dat voor De Hoge Wei de Oosterhoutse normen moeten gelden en dat dit dus inhoudt dat het plan direct moet worden opgenomen in het bestemmingsplan Oosterhout. In dat kader vraagt reclamant zich ook af hoe pagina 33 van de toelichting moet worden uitgelegd waarin wordt aangegeven dat er bij ontwikkelingen altijd rekening moet worden gehouden met de omgeving.
- 3.2 Reclamant is het er niet mee eens dat De Hoge Wei als nieuwe ontwikkeling wordt gezien aangezien er al sinds 2002 plannen worden ontwikkeld voor De Hoge Wei.
- 3.3 Reclamant haalt aan dat er voor de Hoge Hofstraat en omgeving in de nabije toekomst "nieuwe" ontwikkelingen te verwachten zijn en dat dit gebied ook niet uit het bestemmingsplan is gelaten.
- 3.4 Reclamant geeft aan dat de bufferzone tussen Nijmegen en Oosterhout ook niet uit het bestemmingsplan is gelaten terwijl ook hier bouw mogelijk is.

Reactie:

- 3.1 Wat reclamant "Oosterhoutse normen" noemt, zien wij als het vastleggen van de bestaande situatie. Bij het vastleggen van de bestaande situatie past niet het opnemen van nieuwe bouwmogelijkheden. Dit uitgangspunt is in 2004 door de gemeenteraad vastgelegd in het plan van aanpak voor het actualiseren van alle verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Overbetuwe. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de bouw van een enkele woning (bijvoorbeeld Peperstraat 56) als voor een nieuwe woonwijk (bijvoorbeeld De Hoge Wei). Bij dit soort nieuwe ontwikkelingen, zowel grote als kleine, wordt altijd een afweging gemaakt of het plan

past op de betreffende plek en in de omgeving. Deze afweging wordt gemaakt en vastgelegd in een apart bestemmingsplan en via dit aparte bestemmingsplan voorgelegd aan de bevolking van Oosterhout door middel van de gebruikelijke procedure. Het meenemen van De Hoge Wei in het bestemmingsplan Oosterhout is om deze redenen dan ook geen optie.

- 3.2 Nieuwe ontwikkelingen zijn alle ontwikkelingen die op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. De Hoge Wei is niet bij recht mogelijk in het nu geldende bestemmingsplan en wordt daarom gezien als een nieuwe ontwikkeling.
- 3.3 De planvorming voor de Hoge Hofstraat en omgeving bevindt zich nog in de beginnende fase. Er is op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen dat er een plan wordt ontwikkeld waarmee de gemeente kan instemmen en op basis waarvan een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld. Om deze reden is ervoor gekozen om de bestaande situatie voor de Hoge Hofstraat in het bestemmingsplan op te nemen.
- 3.4 Er zijn bij recht geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk in de bufferzone. Aan deze bouwmogelijkheden is in 2000 geen goedkeuring verleend door de Provincie Gelderland. In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd, dit houdt voor de bufferzone in dat er geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Op korte termijn zijn hier ook geen woningbouwontwikkelingen voorzien. Het buiten het bestemmingsplan laten van deze zone is dan ook niet aan de orde.

Reclamant 4

Samenvatting

- 4.1 Reclamant is het er niet mee eens dat het plangebied van “De Hoge Wei” niet mee wordt genomen in het bestemmingsplan Oosterhout.
- 4.2 Reclamant geeft aan dat er enkele fouten in het bestemmingsplan staan waaronder een groenbestemming op een deel van een achtertuin van een pand aan de Dorpsstraat en de verkeersbestemming van de Breeacker naar “De Hoge Wei” waar momenteel geen weg is gelegen.

Reactie:

- 4.1 Zie reactie 3.1 t/m 3.3
- 4.2 De fouten die reclamant concreet noemt, zijn volgens ons correct bestemd. In het ‘oude’ bestemmingsplan Oosterhout lag er ook al een groenbestemming op de betreffende achtertuin, aan de feitelijke situatie is voor zover ons bekend niets veranderd. Ditzelfde geldt voor de verkeersbestemming van de Breeacker naar “De Hoge Wei”. Deze bestemming is ook in het geldende bestemmingsplan aanwezig. In de huidige situatie wordt dit stuk grond gebruikt als toegang tot de gronden van “De Hoge Wei”. Het is de verwachting dat binnen de planperiode deze gronden worden gebruikt als toegangsweg tot ‘De Hoge Wei’. Tot die tijd sluit de bestemming verkeer niet uit dat er op het betreffende stuk grond een grasveldje is gelegen.

Reclamant 5

Samenvatting

- 5.1 Reclamant geeft aan dat op de verbeelding en in de toelichting Dorpsstraat 38 nog als bedrijf(swoning) staat aangegeven. Sinds 2008 is deze woning en het perceel niet meer in gebruik als bedrijfswoning maar als burgerwoning. Op het naastgelegen perceel (nummer 40) heeft reclamant een nieuwe bedrijfswoning gebouwd (conform het toen geldende bestemmingsplan). Reclamant verzoekt om de nieuwe bedrijfswoning als zodanig te bestemmen en de bestaande bedrijfswoning inclusief omliggend perceel een woonbestemming te geven.

Reactie:

- 5.1 De door reclamant geschetste situatie is inderdaad de huidige situatie. De verbeelding en toelichting zullen conform voorstel van reclamant worden aangepast naar de bestaande situatie.

Reclamant 6

Samenvatting

- 6.1 Reclamant geeft aan in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan, maar niet akkoord te gaan met eventuele aanpassingen die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie:

- 6.1 Het vooraf aangeven niet akkoord te gaan met eventuele aanpassingen die in het bestemmingsplan worden opgenomen is niet mogelijk. Indien er aanpassingen worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan dan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Voor belanghebbenden bestaat dan de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen deze wijzigingen, ook als een belanghebbende geen zienswijze heeft ingediend.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

- De bestemming van het perceel naast (ten zuiden van) Dorpsstraat 25 is gewijzigd van de bestemming Verkeer – Verblijf in de bestemming Dienstverlening.

Zienswijze reclamant 2

- De verbeelding is voor wat betreft het perceel aan de Oosterhoutsestraat 29 aangepast. De inpandige keuken aan de zuidkant van de woning is binnen het bouwvlak komen te liggen. Daarnaast is de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin is over de gehele breedte van het kadastrale perceel halverwege de woning gelegd.

Zienswijze reclamant 5

- De verbeelding is voor wat betreft het perceel aan de Dorpsstraat 38 / 40 aangepast. Dorpsstraat 38 heeft de bestemming Wonen gekregen (deze woning is sinds 2008 geen bedrijfswoning meer). De bedrijfsbestemming inclusief bouwvlak is voor Dorpsstraat 40 aangepast aan deze nieuwe situatie. Daarnaast is een aanduiding op de verbeelding opgenomen voor de bedrijfswoning die momenteel in aanbouw is.
- In de toelichting (bijlage 1, inventarisatie) is Dorpsstraat 38 gewijzigd van bedrijfswoning naar wonen.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

- Het agrarisch bouwvlak aan de Dorpsstraat 84 is 1 meter vergroot in oostelijke richting. In het rapport inspraak is deze vergroting weliswaar toegezegd, maar in het ontwerp bestemmingsplan is de vergroting niet correct opgenomen.
- De bestemming Groen ter hoogte van De Breecker 21-23 is gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijf. In de huidige situatie is op deze locatie een parkeerterrein gelegen. Het is niet toegestaan om gronden met de bestemming Groen als parkeerterrein te gebruiken.
- In de legenda is Verkeer – Verblijfsgebied gewijzigd in Verkeer – Verblijf.
- Het perceel tussen Peperstraat 56 en 54 wordt uit het bestemmingsplan geknipt omdat voor dit perceel een apart bestemmingsplan is opgesteld en op 28 februari is vastgesteld.

Regels

- Binnen de bestemming Groen (art. 8) is artikel 8.1.j. verwijderd.
- Binnen de bestemming Groen (art. 8) is artikel 8.3.3.b. verwijderd.
- Binnen de bestemmingen Maatschappelijk (art. 11) en Verkeer – Verblijf (art. 14) wordt het mogelijk gemaakt om beeldende kunstwerken te plaatsen.
- Binnen de bestemming Maatschappelijk is aan artikel 11.1 ‘speelvoorzieningen’ toegevoegd.
- Binnen de bestemming Wonen (art. 16) is in de artikelen 16.2.3.g en 16.2.4.g het woord ‘bouwperceel’ vervangen door ‘erf’ en wordt ‘maximale gezamenlijke oppervlakte’ aangevuld met ‘aan- uitbouwen en bijgebouwen’. De eerste wijziging heeft als doel de woonbestemming overeen te laten komen met de gemeentelijke standaardregeling voor bijgebouwen e.d. De tweede wijziging heeft tot doel te verduidelijken dat er aparte oppervlaktematen gelden voor bijgebouwen / aan- uitbouwen en overkappingen / carports.
- Binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Maatschappelijk en Wonen is in respectievelijk artikel 3.5.1.d, 4.5.1.d, 6.5.1.d, 7.5.1.d, 9.5.1.d, 11.5.1.d, en 16.5.1.d. de zin ‘in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1.’ verwijderd.
- Binnen de bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor en Maatschappelijk is in respectievelijk artikel 6.6.1.b, 7.6.1.b, 9.6.2.b, 10.5.1.b en 11.6.b bullit 7 gewijzigd in “Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011.”
- Bijlage 2 van de regels is komen te vervallen.

Toelichting

- In hoofdstuk 2.5.2 is onder het kopje ‘De bestemming ‘Wonen’ de volgende tekst toegevoegd:

Beroep- of bedrijf aan huis

In dit plan wordt de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid gehanteerd tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De ‘aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit’ is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het ‘Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf’ is via een afwijking mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkelijk zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning al kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat milieuvergunningplichtige bedrijven niet worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper / pedicure), medische / therapeutische dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

- In hoofdstuk 4.4 Mobiliteit is de alinea 'Parkeerbeleidsplan Overbetuwe' gewijzigd in: Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011
Op 30 augustus 2011 heeft de gemeenteraad de Nota parkeerbeleid gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld. Deze nota bevat een uitwerking van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe op het onderdeel parkeernormen. Deze nota is daarmee operationeel beleid op dat betreffende thema. Eerder werd gebruik gemaakt van CROW publicatie 182 van het CROW 'Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering'. Hierin is per ontwikkeling een minimum en maximum kengetal opgenomen. Verder is voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen de mate van stedelijkheid en de stedelijke zone van belang. In de Nota parkeernormen zijn de kerncijfers vertaald naar parkeernormen die specifiek toegesneden zijn op de situatie in Overbetuwe.
- De hoofdstuknummering van de inhoudsopgave, hoofdstuk 2, hoofdstuk 4 is aangepast.

5. Conclusie

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee allen ontvankelijk.

De zienswijze van reclamant 1 wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De zienswijzen van reclamant 2 en reclamant 5 wordt in zijn geheel gegrond verklaard.

De zienswijzen van reclamant 3, reclamant 4 en reclamant 6 worden in zijn geheel ongegrond verklaard.

6. Vaststelling Rapport zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 april 2012.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman

Bestemmingsplan

Regels



Oosterhout

Bestemmingsplan Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2012

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0018OOSToosterhout-ONTD

Oosterhout

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Bedrijf	19
Artikel 5 Cultuur en ontspanning	23
Artikel 6 Detailhandel	25
Artikel 7 Dienstverlening	29
Artikel 8 Groen	33
Artikel 9 Horeca	35
Artikel 10 Kantoor	39
Artikel 11 Maatschappelijk	42
Artikel 12 Sport	46
Artikel 13 Tuin	48
Artikel 14 Verkeer - Verblijf	50
Artikel 15 Water	52
Artikel 16 Wonen	53
Artikel 17 Leiding - Gas	59
Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding	61
Artikel 19 Leiding - Riool	63
Artikel 20 Waarde - Archeologie	65
Artikel 21 Waterstaat - Beschermingszone watergang	68
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering	69
Hoofdstuk3 Algemene regels	70
Artikel 23 Anti-dubbeltelbepaling	70
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	71
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels	73
Artikel 27 Algemene procedureregels	74
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	75
Artikel 28 Overgangsrecht	75
Artikel 29 Slotregel	76
Bijlagen bij regels	77
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten	79

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Oosterhout' van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0018OOSToosterhout-ONTD met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1734.0018OOSToosterhout-ONTD.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en 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.

1.7 Aan huis gebonden 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.

1.8 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

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 Archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.11 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.12 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.

1.13 Archeologisch monument

Een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.14 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.15 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 Bedrijfswoning

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 Bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijwoning, meergezinswoning, vrijstaande of dubbele woning , waarbij:

- onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap).

1.29 Detailhandel

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

1.30 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.31 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.32 Evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.33 Extensieve dagrecreatie

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

1.34 Geaccidenteerd terrein

Een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 meter.

1.35 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

1.36 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

1.37 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.38 Horeca

Een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.39 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

1.40 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/ het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.41 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil.

1.42 Lage teeltondersteunende voorziening

Teeltondersteunende voorzieningen met een maximale hoogte van 1,5 m.

1.43 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.44 Mantelzorg

Het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning 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.

1.45 Nevenactiviteit

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

1.46 Niet-zelfstandig kantoor

Een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.47 Normaal onderhoud en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.48 Nutsvoorzieningen

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

1.49 Ondergeschikte bouwdelen.

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.50 Ondergronds

Onder peil.

1.51 Ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.52 Overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.53 Peil

1. 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;
2. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
3. 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;
4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.54 Plat dak

Een dak met een dakhelling van minder dan 15°.

1.55 Prostitutie

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

1.56 Publiekgerichte 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.

1.57 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.58 Seksinrichting

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

1.59 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.60 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.

1.61 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal een half jaar aanwezig mogen zijn.

1.62 Verblijfsdoeleinden

Gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben.

1.63 Verdieping(en)

De bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.64 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.

1.65 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.66 Woning

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

1.67 Zaalaccommodatie

Een bedrijf dat als hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

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.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, 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 van een bouwwerk tot de perceelsgrens

De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.6 Het bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak, gedeelte van een bouwvlak of een gedeelte van een erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

2.7 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

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 meter bedraagt.

2.9 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op 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 grondgebonden agrarische activiteiten ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. (boom)kwekerijen;
 - c. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 2. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 3. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 4. buitenopslag niet is toegestaan;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
 - e. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
 - f. tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
 - g. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - h. teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. evenementen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - m. nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.
Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1. mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 meter;
 - 2. sleufsilo's en kuilvloerplaten 2 meter;
 - 3. erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregel

3.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van

gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.4.3 *Strijdig gebruik*

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte;

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.5.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.3 en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- c. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- d. De bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- f. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- g. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

3.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen Groen en/of Tuin, indien er gedurende 6 maanden geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de agrarische activiteiten weer worden opgestart.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 t/m 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage 1, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen als bedoeld onder b eveneens de daar genoemde bedrijvigheid is toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' voor een brandweerkazerne;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - siersmederij' voor een siersmederij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening;
- f. niet-zelfstandige kantoren;
- g. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. geluidswerende voorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen;
- m. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit; met daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat indien een maximum bebouwingspercentage is opgenomen dit percentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.2 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.3 *Erf- en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

4.4.2 Aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;

4.4.4 Buitenopslag

Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 is buitenopslag toegestaan met dien verstande dat:

- a. de buitenopslag uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdbouw is toegestaan;
- b. de maximale hoogte van de buitenopslag 3 meter bedraagt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

4.5.2 Hogere categorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, dan wel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.5.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3 en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- c. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- d. De bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- f. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- g. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.5.4 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sport- en spelactiviteiten;
- b. ondersteunende horeca;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. evenementen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 18 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

5.3.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. buitenpandige opslag.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met daarbij behorende en/of daaraan verwante dienstverlening;
- b. wonen, met die verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de verdieping;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.
Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de

omgeving.

6.3.2 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.3.3 *Erf- en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

6.4.2 *Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.

- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.4.3 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens;
- c. buitenpandige opslag.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.5.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.3 en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- c. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- d. De bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- f. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- g. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

6.5.3 *Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg*

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Detailhandel wijzigen in de bestemming Wonen, teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 16 wordt in acht genomen;
- b. De uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zonodig door middel van onderzoek, in die zin dat:
 - De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Burgemeester en Wethouders vóór de vaststelling van het plan gestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - De grenswaarden voor luchtkwaliteit in verband met het wegverkeer niet worden overschreden;
 - De bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen;
 - De watertoetsprocedure gevolgd wordt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van beschermde plant- en diersoorten, als bedoeld in de Flora en faunawet, plaatsvindt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011;
 - De financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
 - Er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven- en milieuzonering;
 - De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen, met die verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de verdieping;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- a. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de

omgeving.

7.3.2 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.3 *Erf- en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

7.4.2 *Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.

- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.4.3 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens;
- c. buitenpandige opslag.

7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.5.1 *Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.6.1 *Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Dienstverlening wijzigen in de bestemming Wonen, teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 16 wordt in acht genomen;
- b. De uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zonodig door middel van onderzoek, in die zin dat:
 - De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Burgemeester en Wethouders vóór de vaststelling van het plan gestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - De grenswaarden voor luchtkwaliteit in verband met het wegverkeer niet worden overschreden;
 - De bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen;
 - De watertoetsprocedure gevolgd wordt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van beschermde plant- en diersoorten, als bedoeld in de Flora en faunawet, plaatsvindt;
 - geen onaanvaardbare aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011;
 - De financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
 - Er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven- en milieuzonering;

- De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' een speeltuin;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- hondenuitlaatplaats' een hondenuitlaatplaatsen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. in- en uitritten;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. evenementen;
- i. verkeersvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. Overkappingen zijn niet toegestaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

8.3.2 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'.

8.3.3 *Stijdig gebruik*

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

8.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

8.4.1 *Kiosken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

8.4.2 *Jongerenontmoetingsplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 teneinde 'jongeren ontmoetingsplekken' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per gebouw;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in horecacategorie 1 en 2;
 - b. wonen, met die verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de verdieping;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal', een zaalaccommodatie;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. evenementen;
 - i. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. 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;
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de

omgeving.

9.3.2 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.3.3 *Erf en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

9.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

9.4.2 *Aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit*

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.

- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.4.3 *Strijdig gebruik*

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens;
- c. buitenpandige opslag.

9.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

9.5.1 *Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.5.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.3 en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- c. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- d. De bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- f. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- g. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

9.5.3 *Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg*

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Horeca categorie

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, horecabedrijven toestaan in horecacategorie 3. Hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- b. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- c. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- d. In de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

9.6.2 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Horeca wijzigen in de bestemming Wonen, teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 16 wordt in acht genomen.
- b. De uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zonodig door middel van onderzoek, in die zin dat:
 - De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het bevoegd gezag vóór de vaststelling van het plan gestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden.
 - De grenswaarden voor luchtkwaliteit in verband met het wegverkeer niet worden overschreden;
 - De bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen;
 - De watertoetsprocedure gevolgd wordt.
 - Geen onaanvaardbare aantasting van beschermde plant- en diersoorten, als bedoeld in de Flora en faunawet, plaatsvindt.
 - Geen onaanvaardbare aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt.
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011;
 - De financiële haalbaarheid is gewaarborgd.
 - Er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven- en milieuzonering.
 - De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- c. een pinautomaat;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. evenementen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat indien een maximum bebouwingspercentage is opgenomen dit percentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter, behoudens masten en palen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. 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;

- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.3 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

10.4.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- c. standplaats voor onderkomens;
- d. buitenpandige opslag.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Kantoor wijzigen in de bestemming Wonen, teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 16 wordt in acht genomen;
- b. De uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zonodig door middel van onderzoek, in die zin dat:
 - De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Burgemeester en Wethouders vóór de vaststelling van het plan gestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - De grenswaarden voor luchtkwaliteit in verband met het wegverkeer niet worden overschreden;
 - De bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen;
 - De watertoetsprocedure gevolgd wordt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van beschermde plant- en diersoorten, als bedoeld in de Flora en faunawet, plaatsvindt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011;
 - De financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
 - Er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven- en milieuzonering;
 - De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs, onderwijs';
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', voor verenigingsleven;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- f. ondersteunende horeca;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. evenementen;
- l. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. beeldende kunstwerken;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.
Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

11.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 meter.
- e. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.3 onder d, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. 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;
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.3.3 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.3 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 meter en 2 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

11.4.2 Aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. Activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

11.4.3 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens;
- c. buitenpandige opslag.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

11.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.3 en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. Er duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- c. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- d. De bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor

hulpdiensten blijft gewaarborgd.

- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- f. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- g. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

11.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Maatschappelijk wijzigen in de bestemming Wonen, teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 16 wordt in acht genomen;
- b. De uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, zonodig door middel van onderzoek, in die zin dat:
 - De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Burgemeester en Wethouders vóór de vaststelling van het plan gestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - De grenswaarden voor luchtkwaliteit in verband met het wegverkeer niet worden overschreden;
 - De bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen;
 - De watertoetsprocedure gevolgd wordt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van beschermde plant- en diersoorten, als bedoeld in de Flora en faunawet, plaatsvindt;
 - Geen onaanvaardbare aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011;
 - De financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
 - Er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven- en milieuzonering;
 - De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sport- en spelactiviteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan', een tennisbaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietvereniging', een schietvereniging
- d. ondersteunende horeca;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. evenementen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 18 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder d, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.
- b. 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;
- c. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.3.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 3 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 2 meter en 3 meter bouwhoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

12.4.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. buitenpandige opslag.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen ten dienste van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- c. evenementen;
- d. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen op de begane grond, waarbij:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de hoofdgebouwen van de aangrenzende gronden.
- b. de horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- c. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,5 meter bedraagt;
- d. voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
- e. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- f. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

13.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn vóór (het verlengde van) de voorgevel van het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen op de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 meter.

13.2.4 Overhangende bouwdelen

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;

- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

Artikel 14 Verkeer - Verblijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', voor autoboxen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- hondenuitlaatplaats' een hondenuitlaatplaatsen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatverkoop;
- i. straatmeubiliair;
- j. beeldende kunstwerken;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen;
- m. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend autoboxen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van autoboxen mag maximaal 3 meter bedragen
- c. De breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 meter.

14.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een

omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Kiosken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

14.4.2 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 teneinde 'jongeren ontmoetingsplekken' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per gebouw;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

14.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Verkeer -Verblijf wijzigen in de bestemming Tuin. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. Het bepaalde in Artikel 13 wordt in acht genomen.
- b. De verkeersfunctie van de bestemming Verkeer - Verblijf moet in stand blijven.
- c. De goede en veilige verkeersafwikkeling moet worden gewaarborgd.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;
- f. evenementen;
- g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak'.
- b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.
- c. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 - 2. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend dubbele woningen toegestaan;
 - 3. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
 - 4. 'gestapeld', zijn uitsluitend meergezinswoningen toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de subleden g, h, i en j;.
- d. Hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.
- e. Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd.
- f. De bestaande dakvorm (kap, platte afdekking, deels platte afdekking) mag niet worden gewijzigd.
- g. In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van plat afgedekte daken bij vrijstaande en dubbele woningen met 2 bouwlagen 6 meter. Indien de daken gedeeltelijk plat zijn afgedekt bedraagt voor de deels plat afgedekte daken een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter / (6 meter over maximaal 50%).
- h. In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van plat afgedekte daken bij vrijstaande en dubbele woningen met 3 bouwlagen respectievelijk 9 meter en 10 meter. Indien de daken gedeeltelijk plat zijn afgedekt bedraagt voor de deels plat afgedekte daken de maximale goot- en bouwhoogte 6 meter / (9 meter over maximaal 50%).
- i. In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van plat afgedekte daken met 1 bouwlaag 4 meter.

- j. In afwijking van het bepaalde in sub c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van plat afgedekte daken bij rijenwoningen met 2 bouwlagen 6 meter. Indien de daken gedeeltelijk plat zijn afgedekt bedraagt voor de deels plat afgedekte daken de maximale goot- en bouwhoogte 4 meter / (6 meter over maximaal 50%).

16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande en dubbele woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande en dubbele woningen gelden de volgende regels:

- De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 meter.
- De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan is gesitueerd.
- De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- uitbouwen, overkappingen en carports bedraagt:

totale oppervlakte per erf	maximale gezamenlijke oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen	overkapping/carport
tot 200 m ²	60 m ²	30 m ²
van 200 tot 500 m ²	90 m ²	30 m ²
van 500 m ² en meer	120 m ²	30 m ²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

16.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij rijenwoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij rijenwoningen gelden de volgende regels:

- De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 meter.
- De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan is gesitueerd.
- De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- uitbouwen, overkappingen en carports bedraagt:

totale oppervlakte per erf	maximale gezamenlijke oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen	overkapping/carport
tot 200 m ²	60 m ²	30 m ²
van 200 tot 500 m ²	90 m ²	30 m ²

van 500 m² en meer

120 m²

30 m²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

16.2.5 Aangebouwen en overkappingen bij meergezinswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij meergezinswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De bebouwde oppervlakte van het erf mag niet bedragen dan 20 m², met dien verstande dat minimaal 25 m² van het erf onbebouwd dient te blijven.

16.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

16.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. Een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 meter.
- e. Het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel.
- b. 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.
- c. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

16.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;

- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

16.3.3 Verandering dakvorm

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder f en een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De toegestane goot- en bouwhoogte worden niet overschreden.
- b. 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.
- c. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

16.3.4 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.7, sub a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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;
- b. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- c. De bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 16.2.7 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 25.3.

16.4.2 aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

16.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. Zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen.
- b. Standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

16.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.3 onder a (strijdig gebruik) en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg; duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.
- b. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- c. De bereikbaarheid voor (aanleg van) voorzieningen van algemeen nut en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- e. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- f. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

16.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- 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;
- e. gronden niet onevenredig worden geschaad.'

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- a. het beheer en onderhoud van de leiding;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming Leiding - Gas en mogen binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingen.

17.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in artikel 17.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

17.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 17.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding .

18.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 40 meter;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in artikel 18.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming Leiding - Riool en mogen binnen een afstand van 2,5 meter aan weerszijden van de rioolleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

19.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingen.

19.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in artikel 19.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 20 Waarde - Archeologie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming Waarde - Archeologie.

20.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 t/m 16) mag alleen worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.4 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een het verlenen van een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een

omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

20.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 20.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m².
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk.
- d. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- e. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend.
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 20.4.

20.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen.

- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 21 Waterstaat - Beschermingszone watergang

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van beschermingszone van de watergang als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang.

21.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang gehoord.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het instand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

22.2 Bouwregels

Op de gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 onder c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbeltelbepaling

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 24 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 22 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik als in de regels van dit plan 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 stalling- 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.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

25.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

25.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "weinig stedelijk".
- b. De aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

25.4 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- d. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter
- f. De omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- g. De omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Artikel 27 Algemene procedureregels

27.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

27.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage I.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Bindereien	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserij	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmakten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congresscentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992	-	Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531	-	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855	-	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610	-	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	-	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierververwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942	-	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491	-	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602	-	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914	-	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004	-	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552	-	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521	-	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102	-	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041	-	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200	-	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009	-	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafnisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	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