

Heistraat 27 Oosteind wijzigingsplan

concept



Colofon

Plannaam:	Heistraat 27 Oosteind
Gemeente:	Oosterhout
Status:	concept
IMRO-code:	NL.IMRO.0826.WYZ6BG2013-ON01

Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten T. 013 519 94 58
------------------------	--

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Agrarisch	19
Artikel 4 Bedrijf	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	29
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 7 Overgangsrecht	31
Artikel 8 Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Heistraat 27 Oosteind van de gemeente Oosterhout;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.WYZ6BG2013-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 bestemmingsplan:

zie wijzigingsplan;

1.4 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning of een daarbij behorend bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen kapsalons zijn toegestaan en geen detailhandel (waaronder een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (internethandel) of vergelijkbare functies) is toegestaan. Wel is toegestaan detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uit de uitoefening van het betrokken aan huis verbonden beroep of het hebben van een kantoorfunctie als onderdeel van een internethandel;

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van activiteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

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

1.6 achtergevelrooilijn:

de van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een deel van de (bedrijfs)woning of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning, dat qua ligging een ruimtelijke en planologische eenheid vormt met die woning en waarin een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.9 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking, zoals grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, veetransport- en veehandelsbedrijven;

1.10 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking, zoals hoveniersbedrijven, dierenpensions en kennels, dierenklinieken (groot- en kleinvee) en instellingen voor agrarisch proefonderwijs;

1.11 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bed & breakfast:

een voorziening, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

1.15 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.17 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer / exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.18 bedrijfswoning:

een woning, bij een bedrijf of instelling, bestemd voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die op dat bedrijf of instelling werkzaam is en al dan niet toezicht houdt;

1.19 beperkt kwetsbaar object:

zoals gehanteerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.20 bestaand:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.23 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.24 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.25 bouwen:
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
- 1.26 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 1.27 bouwlaag:
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;
- 1.28 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.29 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.30 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;
- 1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:
een bouwwerk, dat geen gebouw is;
- 1.32 boveninsteek oever:
de bestaande snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;
- 1.33 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;
- 1.34 dagrecreatie:
activiteiten overdag ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;
- 1.35 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; internethandel zonder de uitstalling ten verkoop en/of afhaalpunt c.q. distributiepunt is hieronder niet begrepen;
- 1.36 ecologische verbindingszone:
zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden met als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.37 extensief dagrecreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals vogelobservatie, wandelen, fietsen, mountainbiken, picknicken, kanoën, survivaltochten, die niet bedrijfsmatig van aard is en qua omvang en ruimtelijke uitstraling, ondergeschikt is aan de overige, ingevolge de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiken en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende, al dan niet in combinatie met extensieve dagrecreatieve voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;

1.38 garagebedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, en/of onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.39 gebouw:

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

1.40 geluidsgevoelige functie

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder;

1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.42 gemeenschapshuis:

een gebouw, dat gebruikt mag worden voor sociale en culturele activiteiten;

1.43 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.44 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit één gebouw, waarin zich boven en naast elkaar zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden;

1.45 glastuinbouwbedrijf:

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

1.46 groepsaccommodatie / logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, waaronder een productiegerichte paardenhouderij;

1.48 grondgebonden veehouderij:

veehouderij, waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie; hieronder valt in ieder geval niet de intensieve veehouderij;

1.49 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein en toegankelijk is vanaf de weg;

1.50 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of

leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor gebruik / verbruik in een andere bedrijfsactiviteit;

1.51 hogere grenswaarden:

een maximale waarde voor geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.52 hervestiging agrarisch bedrijf:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak, waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt;

1.53 hobbymatig:

een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor de verleende diensten of geleverde productengebruik;

1.54 hoofdgebouw:

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

1.55 horeca:

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een seksinrichting, onderscheiden in de volgende horecacategorieën:

1. horecacategorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel)-restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een zelfstandig maaltijdafhaalcentrum;

2. horecacategorie 2:

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

3. horecacategorie 3:

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

4. horecacategorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.56 houtgewas:

bomen, struiken, houtopstanden, boomgaarden, knotbomen, singels en houtwallen;

1.57 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.58 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen en eventueel ten dienste daarvan planten en siergewassen kweekt, en als onderdeel van zijn aanleg en onderhoudswerkzaamheden verkoopt, waarbij er geen sprake is van verkoop, uitstalling of levering ter plaatse;

1.59 (in pandige) statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd (niet-) agrarisch bedrijf;

1.60 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, konijnen-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, niet zijnde een slakkenkwekerij, viskwekerij of een insectenkwekerij (zoals een wormenkwekerij);

1.61 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;

1.62 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief dag- en nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.63 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;

1.64 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.65 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf en daaraan gelieerde en (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikte vormen van dagrecreatie;

1.66 kantoorvoorziening:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.67 kas:

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

1.68 kwetsbaar object:

zoals gehanteerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.69 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.70 landschappelijke waarde:

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

1.71 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)wiegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.72 legaal:

in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.73 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat - voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen - diensten verleent aan agrarische bedrijven, onder andere in verband met de bodemcultuur, of ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.74 manege:

een dagrecreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

1.75 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.76 natuurwaarde:

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

1.77 nevenactiviteiten:

het door de eigenaar / exploitant van het ter plaatse gevestigde bedrijf ontplooiën van activiteiten bij de hoofdfunctie van de bestemming die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen, die ingevolge de geldende bestemming is toegestaan, maar wel daaraan (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt zijn;

1.78 niet-zelfstandige woonruimte:

een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte;

1.79 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak, dan wel het splitsen van een bouwvlak in twee of meerdere bouwvlakken;

1.80 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d., zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.81 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.82 omschakeling:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene (agrarische) bedrijfsvorm naar een andere (agrarische) bedrijfsvorm, dan wel het overstappen van een (niet-)agrarisch bedrijfsmatig gebruik naar een niet bedrijfsmatig gebruik;

1.83 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten;

1.84 ondersteunende horeca:

horeca, welke (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt en gelieerd is aan de functie die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse is toegestaan;

1.84a onversterkte muziek:

muziek die niet elektronisch wordt versterkt;

1.85 overig niet-grondgebonden bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt, niet zijnde een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, maar ook slakkenkwekerijen, viskwekerijen en insectenkwekerijen (zoals een wormenkwekerij);

1.86 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander natuurlijk materiaal en al dan niet voorzien van een omheining;

1.87 paardenhouderij:

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

a. productiegericht:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d., al dan niet een combinatie van vorenstaande of in combinatie met handelstallen;

b. gebruiksgericht:

- een semi-agrarisch bedrijf in de vorm van pensionstalling;
- een sportbedrijf in de vorm van een manege;

1.88 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg of de toekomstige weg ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil / of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.89 paardenpension / pensionstalling:

het stallen en weiden van paarden van derden;

1.90 plattelandswoning:

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.91 recreatief verblijf:

verblijf, al dan niet door een wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid;

1.92 recreatieverblijf

een gebouw dat dient als recreatief dag- en nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan;

1.93 risicovolle inrichting:

een inrichting, als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.94 ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.95 seksinrichting

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

1.96 semi-agrarisch bedrijf:

een agrarisch verwant bedrijf en/of een agrarisch-technisch hulpbedrijf;

1.97 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.98 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.99 stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing;

1.100 stikstofneutraal:

geen toename van stikstofemissie;

1.101 streek eigen producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streek eigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.102 teeltondersteunende kassen:

een agrarisch bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, ter ondersteuning van grondgebonden teelten. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen, welke gelijk of hoger zijn dan 1,5 meter, worden beschouwd als een kas;

1.103 teeltondersteunende voorziening:

een ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van een overwegend grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, gericht op het telen van (sier)gewassen (zoals tuinbouw, boomteelt of sierteelt) en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden en / of de arbeidsomstandigheden te verbeteren. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen zowel een gebouw als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zijn. Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag / tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte lager dan of gelijk aan 1,5 m, welke niet langer dan 6 maanden per jaar aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- b. hoog / tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte hoger dan 1,5 m, welke niet langer dan 6 maanden per jaar aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke

- voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- c. permanent: teeltondersteunende voorzieningen welke 6 maanden per jaar of langer aanwezig zijn, hierbij inbegrepen de constructie die een dergelijke voorziening mogelijk maakt (bijvoorbeeld palen in de grond);
- d. teeltondersteunende kassen.
- e. Vraathekken (zoals boomteelthekken) en veekeringen worden niet gezien als teeltondersteunende voorzieningen;

1.104 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden, zoals tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden, gereedschap, decoratiemateriaal buitenhuis en binnenhuis, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dierbenodigdheden, diervoeding, seizoensartikelen in geval van kerstmarkt, paasmarkt, kleinmeubelen, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuin gerelateerd speelgoed, tuinartikelen(tuinmeubilair), koffiecomer, eventueel in combinatie met kweek;

1.105 tunnel- of boog(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.106 vakantieappartement:

deel van een gebouw welke blijvend is ingericht voor recreatief dag- en nachtverblijf, waarbij wordt verbleven in zelfstandige eenheden;

1.107 veehouderij:

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

1.108 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief dag- en nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie / logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.109 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.110 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.111 volkstuinen:

grond waarop hobbymatig, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.112 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

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

1.113 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende

bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.114 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.115 vormverandering van een bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.116 vraathek

een hek, bedoeld om wildvraat aan gewassen te voorkomen, in de regel gebruikt in de boom- en sierteelt;

1.117 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.118 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde sloot;

1.119 woning / wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

1.120 woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.121 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.122 zijstrook:

de strook grond gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de denkbeeldige lijn op 3 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens over de volledige diepte van het bouwvlak;

1.123 zorgvuldige veehouderij:

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

1.124 moederplan

het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) van de gemeente Oosterhout, met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen; alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016', met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPreparatiebg2016-VA01 van de gemeente Oosterhout;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- 2.3 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.4 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;
- 2.5 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;
- 2.6 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.7 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;
- 2.8 ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. erfbeplanting;
- f. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwwak' en de weg, alsmede bestaande tuinen;
- g. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 meter;
- b. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het wijzigingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest of enige andere vorm van buitenopslag;
- b. het bewerken, verwerken of vergisten van mest van derden.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. het betreffen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan

0,50 m.;

- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden, als opgenomen in 3.1. De in het kader van de belangenafweging te hanteren toetsingscriteria zijn in het schema onder 3.4.4 weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de semi-agrarische bedrijfsvoering, het extensief recreatief medegebruik dan wel het ecologisch, landschaps- en waterhuishoudkundig beheer; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven, zoals opgenomen in 4.1.2 onder a.;
 - b. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - e. erfbeplanting;
 - f. landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelssontsluitingen, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen aanvullend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte (m ²)
(sb-so)	specifieke vorm van bedrijf - statische opslag	Statische opslag	Heistraat	27	1920

b. Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor aan huis verbonden beroep en/of bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
3. het betreft een activiteit behorend tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
4. buitenopslag ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan;
5. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
7. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
8. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
9. de nevenactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
10. het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf vindt niet plaats in kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

c. Landschappelijke inpassing

De gronden, welke nader zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' zijn tevens bedoeld voor landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het bouwen het volgende:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken, dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Gebouwen algemeen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op een afstand van minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 2. indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dient de minimale afstand van de bebouwing tot aan de as van een weg, waaraan wordt gebouwd, 15 m. te bedragen;
 3. indien een bedrijfsgebouw op een kortere afstand dan 15 m. van de as van de weg, dan wel op een kortere afstand van de weg dan de bedrijfswoning is gelegen, dan geldt als rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde bedrijfsgebouw;
- c. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
 4. 1,5 m. voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m. of minder;
 5. 3 m. voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.

Indien de perceelsgrens is gelegen in water worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever.

4.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m., met dien verstande dat de bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m., met dien verstande dat de bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan in de tabel in 4.1.2, onder a. is opgenomen.

4.2.4 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' dient de bedrijfswoning in één van de bedrijfsgebouwen te worden opgericht;
 4. indien een bedrijfswoning is toegestaan, welke nog niet is gebouwd, is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.3;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³, met dien verstande dat:
 1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
 2. bij monumenten het gehele pand mag worden benut voor de bedrijfswoning, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 750 m³;
 3. bij het bepalen van de inhoud van een woning worden voor bewoning bestemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken meegerekend;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m., met dien verstande dat een bestaande grotere goothoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m., met dien verstande dat een bestaande grotere bouwhoogte als maximum geldt.

4.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Voor herbouw van bestaande woningen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de bedrijfswoning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. verzekerd is dat overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsbebouwing of bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken) wordt gesloopt;
- d. indien de afstand tot de openbare weg verkleind wordt, getoetst is aan de de Wet geluidhinder.

4.2.6 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m., met dien verstande dat een bestaande hogere maatvoering als maximum geldt.

4.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' voor of op de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt maximaal 2 m.;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 12 m.;
- c. aanvullend op het voorgaande geldt, dat indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan als deze rooilijn de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw geldt;
- d. buiten de aanduiding 'bouwlak':
 1. op het perceelsdeel, gelegen tussen de weg en de voorzijde van het aangeduide bouwlak, mag de bouwhoogte maximaal 1 m. bedragen;
 2. overigens geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.;
- e. met dien verstande, dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' geen bouwwerken zijn toegestaan.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Omgevingsvergunning afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, onder c., teneinde af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de situering stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig aanvaardbaar is;
- b. de situering niet leidt tot aantasting van rechten en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de daarop aanwezige bouwwerken.

4.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5, teneinde herbouw van de bedrijfswoning op een andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwlak gerealiseerd;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning én overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken);

- c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het wijzigingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat buitenopslag voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet is toegestaan;
- b. detailhandel en horeca, behoudens het bepaalde in 4.1.2, onder a., waarbij bij een verkooppunt brandstoffen (met of zonder LPG), daaraan ondergeschikte detailhandel van andere goederen is toegestaan, tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. gebruik als woning met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, voor zover het de huisvesting betreft van (het huishouden van) een persoon die op het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning planologisch onderdeel uitmaakt, werkzaam is;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. huisvesting van (seizoens)arbeiders en kamerverhuur;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Gebruik van het perceel zoals vastgelegd in onderhavig plan is toegestaan, mits de landschappelijke inpassing maximaal 12 maanden na onherroepelijk worden van het plan is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' en vervolgens aldus duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Onder landschappelijke inpassing wordt in deze planregels verstaan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een andere vorm van een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de andere vorm van het niet-agrarisch bedrijf heeft maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteit;
- b. aangetoond dient te worden, dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een verbetering voor de omgeving plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van het in 4.1.2, onder a. opgenomen bedrijf;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
- d. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- e. niet toegestaan is:
 1. buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte gebruik;
 2. detailhandel;
 3. horeca;
 4. kassen;

- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- i. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- j. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- k. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
- m. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.

4.5.2 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder d., teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m²;
- c. het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- d. een bed & breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- e. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- h. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

4.5.3 *Omgevingsvergunning huisvesting (seizoens)arbeiders en kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, onder e., ten behoeve van huisvesting van (seizoens)arbeiders en/of kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt uitsluitend plaats in de bedrijfswoning;
- b. er is sprake van huisvesting in een niet-zelfstandige woonruimte;
- c. per bewoner van het object is minimaal 24 m² gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten, aanwezig;
- d. in het object wordt aan maximaal 6 personen woonruimte geboden;
- e. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. de activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- g. de activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- h. er dient een minimale afstand van een object waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs)woningen waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

4.5.4 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1en toestaan, dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de bedrijfswoning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afhankelijke woonruimte is gelegen binnen een bouwvlak, waarop minimaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. ingeval van een bijbehorend bouwwerk is de afhankelijke woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m. van de bedrijfswoning;
- c. de totaal toegestane oppervlakte welke als afhankelijke woonruimte mag worden ingezet bedraagt maximaal 100 m²;
- d. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak hiertoe via een indicatiestelling is aangetoond;
- e. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de afhankelijke woonruimte, waaronder voor het aspect geur;
- g. de situering van de afhankelijke woonruimte is milieukundig aanvaardbaar, waarbij in ieder geval moet zijn voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, danwel hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de situering van de afhankelijke woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- j. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg verval. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

4.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.6.1 *Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 'Wonen', conform het moederplan, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;

- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
- f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van het bestemmingsvlak wordt verwijderd;
- g. de regels van artikel 23 'Wonen', conform het moederplan, worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;
- i. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
 - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. overige zone - landschappelijke inpassing

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de betreffende bestemmingen uit hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

7.1.2 *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.4 *Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan*

Het bepaalde in 7.2.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Heistraat 27 Oosteind