

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg,
Deurne

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne

Projectnummer 0492145

Revisie

Datum

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave
mei 2025

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
M. Brienissen-
Sterkenburg

vrijgave
M. Brienissen-Sterkenburg

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.



Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Toepassingsbereik	7
Artikel 2	Begripsbepalingen	8
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	15
Artikel 4	Aanvraagvereisten	16
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	17
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten	19
Artikel 6	Groen	19
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 8	Woongebied	23
Artikel 9	Waarde - Archeologie	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 10	Aanwijzing explosievoorschriftengebied	39
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 12	Algemene bouwregels	41
Artikel 13	Algemene functieregels	43
Artikel 14	Omgevingsplanactiviteiten	44
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	47
Artikel 15	Overgangsrecht bouwwerken	47
Artikel 16	Overgangsrecht gebruik	48
Hoofdstuk 5	Financiële regels	49
Artikel 17	Kostenverhaalsregels	49
Artikel 18	Locatie-eisen voor kostenverhaalgebied	55



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Regels

Preamble

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Stationsstraat-Haspelweg'. Dit TAM-IMRO omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Deurne. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Deurne. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b.' gelezen worden.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Stationsstraat-Haspelweg waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202401-B001 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.
3. De regels in afdeling 22.2 en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
4. In aanvulling/afwijking op het bepaalde in het derde lid geldt dat in ieder geval artikel 22.27 sub a. en f. en artikel 22.36 sub a. en b. niet van toepassing zijn op dit hoofdstuk 22a, tenzij dit in de regels expliciet anders is bepaald.

Artikel 2

Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in dit artikel daarvan is afgeweken.

2.1 aanduiding

de geometrische bepaalde planobjecten, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels in dit hoofdstuk, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van de gronden en/of toedelen van milieugebruiksruimte aan milieubelastende activiteiten, zoals vastgelegd in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.TAMOP202401-B001 zoals digitaal vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

2.2 aan-huis-verbonden-beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning of in bijbehorende bouwwerken, 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 uitsluiting van detailhandel.

2.3 aan-huis-verbonden-bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke of kunstzinnige bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning of in bijbehorende bouwwerken 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.

2.4 afhankelijke woonruimte

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw met woonfunctie, in een aanbouw of in bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw met woonfunctie, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw met woonfunctie en gelegen is binnen een locatie die wonen mogelijk maakt.

2.5 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht.

2.6 arbeidsmigranten

personen die hun vaste woon- en verblijfplaats niet in Nederland hebben maar die tijdelijk (maximaal één jaar), in Nederland verblijven, om hier betaalde werkzaamheden te verrichten.

2.7 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.

2.8 bebouwing

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

2.9 bebouwingspercentage

een in dit hoofdstuk aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

2.10 bed & breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

2.11 bedrijf

het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting.

2.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

2.13 bedrijventerrein

aaneengesloten terrein voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven.

2.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke.

2.15 bestaand

bij bebouwing: bouwwerken zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;

bij gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, dan wel gebruik dat is toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning.

2.16 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.



2.17 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.18 bouwperceel

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

2.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

2.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens begrepen een internetwinkel met fysieke bezoekmogelijkheid (al dan niet zijnde een afhaalpunt).

2.21 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

2.22 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit hoofdstuk deze inrichting niet verbiedt.

2.23 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of de woning wordt uitgeoefend.

2.24 financiële bijdrage

financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23, eerste lid van de Omgevingswet.

2.25 geluidgevoelig gebouw

een gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.26 geluidgevoelige ruimte

een ruimte zoals bedoeld in artikel 3.22 Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.27 gestapelde woning

woningen in een hoofdgebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

2.28 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

2.29 grondgebruikskaart

kaart waarop het voorziene grondgebruik is aangegeven.

2.30 grootschalige huisvesting

huisvesting van meer dan 10 personen.

2.31 GSM-installatie / UMTS-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer, met inbegrip van de daarbij behorende zijsprietten, schoteltjes, panelen en technische installatie(s).

2.32 GSM-mast / UMTS-mast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop/waarbij een (of meer) GSM of UMTS-installatie(s) kan (kunnen) worden geplaatst.

2.33 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen); indien sprake is van één persoon, spreekt men eveneens van een (zij het één-persoons)huishouden.

2.34 huisvesting arbeidsmigranten

structurele huisvesting: het huisvesten van arbeidsmigranten over een aaneengesloten periode van zes maanden of meer per kalenderjaar.

2.35 inbrengwaarde

de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 Omgevingsbesluit, onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan;
- b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a;
- d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a.

2.36 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

2.37 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.

2.38 kwetsbaar gebouw

een gebouw zoals bedoeld onder A. in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.39 kostenverhaalsbeschikking

beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

2.40 kostenverhaalsbijdrage

geldsom die verschuldigd is op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

2.41 kostenverhaalgebied

gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

2.42 kostenverhaalsplichtige activiteiten

activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

2.43 internetwinkel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen via internethandel, met dien verstande dat producten per post aan de koper worden verzonden en ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact.

2.44 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

2.45 macro-aftopping

het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengstem, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid van de Omgevingswet;

2.46 normenset keurmerk SNF

de door Stichting Normering Flexwonen vastgestelde norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten (versie 8.0, d.d. 1 september 2019) met dien verstande dat indien voornoemde normenset wordt gewijzigd, een aanvraag moet voldoen aan de nieuwe normen.

2.47 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

2.48 ondergeschikte detailhandel

het qua aard en omvang beperkt bedrijfsmatig verstrekken van consumptieve goederen, uitsluitend in direct verband met en ter ondersteuning van andere ter plaatse toegestane hoofdfuncties.

2.49 opslag

het opslaan van materialen en materieel met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later hier weer over kan beschikken.

2.50 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.



2.51 sociale huurwoning

huurwoning met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a. van de wet op de huurtoeslag.

2.52 Staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage 2 behorende bij deze regels.

2.53 seksinrichting

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

2.54 trillinggevoelig gebouw

een gebouw zoals bedoeld in artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.55 tussentijdse afrekening

een afrekening op verzoek van de houder van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid van de Omgevingswet.

2.56 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel).

2.57 voorgevelrooilijn

de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd.

2.58 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

2.59 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

2.60 wonen

huisvesting in een woning.

2.61 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.



2.62 zelf verrichte werkzaamheden

door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b van de Omgevingswet.

2.63 zijdelingse-/achterperceelsgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen, worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

3.2 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, lichtkoepels, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als goothoogte aangemerkt.

3.5 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.

3.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

3.7 ondergrondse (verticale) diepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

3.8 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

3.9 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Artikel 4

Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22a.
2. Indien in dit hoofdstuk 22a aanvraagvereisten worden gesteld zijn dit aanvullende aanvraagvereisten op de aanvraagvereisten zoals bedoeld in lid 1.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Artikel 5

Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in artikel 6 t/m 8 aan een locatie toegedeelde functie.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als 'Groen' aangewezen locaties zijn de volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) toegestaan:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. voet- en fietspaden;

Met daarbij behorende:

- h. verhardingen;
- i. kabels en leidingen;
- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Verbod op het bouwen van erf- of terreinafscheidingen

Het is verboden om een erf- of terreinafscheiding te bouwen.

6.4 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

6.4.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een gebouw als bedoeld onder a bedraagt niet meer dan 4,50 meter;
- c. de inhoud van een gebouw als bedoeld onder a bedraagt niet meer dan 50 m³.

6.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde erf- of terreinafscheidingen)

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

- a. de hoogte van kunstobjecten, palen en masten bedraagt niet meer dan 8 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 meter.



6.5 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 7

Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen locaties zijn de volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) toegestaan:

- a. wegen en straten, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de ontsluiting van de gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;

met daarbij behorende kabels en leidingen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Verbod op het bouwen erf- of terreinafscheidingen

Het is verboden om een erf- of terreinafscheiding te bouwen.

7.4 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

7.4.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een gebouw als bedoeld onder a bedraagt niet meer dan 3,20 meter;
- c. de inhoud van een gebouw als bedoeld onder a bedraagt niet meer dan 50 m³.

7.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde erf- of terreinafscheidingen)

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

7.4.4 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

7.5 Specifieke functieregels

7.5.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het gebruik van de grond voor de functie;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare (afval)stoffen, behoudens voor zover noodzakelijk is in verband met het gebruik van de grond voor de functie.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Woongebied'.

8.2 Functieomschrijving

Binnen de als 'Woongebied' aangewezen locaties zijn de volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) toegestaan:

- a. wonen in woningen;
- b. beroepen aan huis;
- c. ter plaatse van de functie 'parkeergarage' tevens een inpandige parkeergarage;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen zoals speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.3 Verbod op het bouwen van erf- of terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel

Het is verboden om een erf- of terreinafscheiding te bouwen voor de voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan, indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.29 sub j. van het Bbl.

8.4 Beoordelingsregels voor het bouwen

8.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit lid opgenomen beoordelingsregels.

8.4.2 Algemeen

1. Het aantal wooneenheden mag ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan het aangeduide aantal.
2. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
3. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel van een grondgebonden woning, met uitzondering van bouwpercelen van een grondgebonden woning met een oppervlakte kleiner dan 250 m², waarvan het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 60%.
4. Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de 'Kwaliteitskaders architectuur, Groene Heerlijkheid, Deurne', zoals opgenomen in Bijlage 1.

8.4.3 Hoofdgebouwen - grondgebonden woningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.4.2 gelden voor het bouwen van grondgebonden woningen de volgende beoordelingsregels:

- a. er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van rijwoningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn geen grondgebonden woningen toegestaan;
- c. indien er sprake is van een rij met aaneengebouwde woningen van 8 woningen of meer,

- dient er een verspringing in de voorgevel te worden gerealiseerd;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of evenwijdig aan de 'gevellijn' op de verbeelding te worden gerealiseerd;
 - e. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 3,90 meter;
 - f. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4.2 lid 3 mag een gedeelte van een hoofdgebouw in de vorm van een hoekwoning buiten het bouwvlak worden gerealiseerd waarbij dan de breedte van de hoekwoning niet meer mag bedragen dan 6,30 meter;
 - g. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
 - i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 - j. hoofdgebouwen dienen vanaf de maximaal toegestane goothoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

8.4.4 Hoofdgebouwen - gestapelde woningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.4.2 gelden voor het bouwen van gestapelde woningen de volgende beoordelingsregels:

- a. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximale bouwhoogte'.

8.4.5 Bijbehorende bouwwerken - gebouwen of overkappingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.4.2 gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen en overkappingen de volgende beoordelingsregels:

- a. de voorgevel van bijbehorende bouwwerken ligt minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en op hoeksituaties van wegen moeten de bijbehorende bouwwerken bovendien zijn gelegen achter de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het op de hoek gelegen hoofdgebouw;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de voorgevel van een hoofdgebouw in de vorm van een erker, entreeportaal of een ander vergelijkbaar bijbehorend bouwwerk toegestaan mits:
 - 1. de bouwhoogte niet hoger is dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag;
 - 2. de bouwdiepte maximaal 1 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de voorgevel van een hoofdgebouw in de vorm van een gebouwde zonwering/aangebouwde overkapping toegestaan mits:
 - 1. de bouwhoogte niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwdiepte bedraagt maximaal 2 m bedraagt;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bij een vrijstaand hoofdgebouw



- bijbehorende bouwwerken aan beide zijgevels worden gebouwd, mits de afstand van één bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter;
 - g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6,5 meter;
 - h. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal:
 - 1. 50 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
 - 2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 - 3. 110 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 - 4. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².

8.4.6 Bijbehorende bouwwerken - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.4.2 gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouw van een zwembad bij een grondgebonden woning is toegestaan.

8.5 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen

8.5.1 Geluidgevoelige gebouwen

Voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in lid 8.4 de volgende aanvullende beoordelingsregels:

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gevel' dient de gevel van een geluidgevoelig gebouw uitgevoerd te worden als een niet-geluidgevoelige gevel danwel een niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- b. in afwijking van de standaardwaarden zoals benoemd in artikel 5.78t van het Bkl zijn de hogere waarden toegestaan, zoals opgenomen in de tabel in Bijlage 3 bij deze planregels. In deze tabel zijn de gevels van geluidgevoelige gebouwen benoemd waarvoor de waarde geldt en zijn de toetspunten en de bijbehorende toegestane waarden weergegeven. De locatie van de gevels van geluidgevoelige gebouwen en de toetspunten zijn weergegeven op Bijlage 4 bij deze planregels.
- c. het gezamenlijk geluid mag niet meer bedragen dan in Bijlage 3 van deze planregels opgenomen tabel. In deze tabel zijn de gevels van geluidgevoelige gebouwen benoemd waarvoor de waarde geldt en zijn de toetspunten en de bijbehorende toegestane waarden weergegeven. De locatie van de gevels van geluidgevoelige gebouwen en de toetspunten zijn weergegeven op Bijlage 4 van deze planregels.
- d. de binnenwaarde in geluidgevoelige ruimte(n) mag niet meer bedragen dan de wettelijke grenswaarde van 33 dB.

8.5.2 Trillinggevoelige gebouwen

Voor het bouwen van een trillinggevoelig gebouw gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in lid 8.4 de volgende aanvullende beoordelingsregels:

- a. trillinggevoelige gebouwen worden uitgevoerd met een betonvloer met een laagste buig-eigenfrequentie van 15 Hz of hoger (stijfheidseigenschap vloer).
- b. trillinggevoelige gebouwen in de vorm van grondgebonden woningen worden gefundeerd op minimaal 8 m lange palen.
- c. In aanvulling op het bepaalde in de voorgaande leden geldt dat ter plaatse van de



- 'overige zone 'trillingen' dat er tussen de fundering en de bovenbouw van gebouwen stalen schroefveren met een afveerfrequentie van 2,5 Hz aangebracht moeten worden.
- d. van het bepaalde in lid a tot en met c kan worden afgeweken indien uit een nader trillingsonderzoek blijkt dat met de alternatieve (bouwkundige) maatregelen wordt voldaan aan de standaardwaarden voor continu trillingen, zoals opgenomen in artikel 5.87 van het Bkl.

8.5.3 Kwetsbare gebouwen

Voor het bouwen van kwetsbare gebouwen geldt gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in lid 8.4 de volgende aanvullende beoordelingsregel:

- a. ten behoeve van de omgevingsveiligheid dient het gebruik van beglazing in de gevels die gericht gericht zijn naar het spoor, ter plaatse van de 'overige zone - explosievoorschriftgebied' tevens te voldoen aan artikel 4.96 Besluit bouwwerken leefomgeving.

8.6 Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen

8.6.1 Hoofdgebouwen - grondgebonden woningen

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.4.3 sub i is een andere minimale of maximale dakhelling toegestaan mits:
1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

8.6.2 Bijbehorende bouwwerken - gebouwen of overkappingen

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.4.5 sub a is een andere situering van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw in geval van hoeksituaties toegestaan, mits:
1. het bijbehorend bouwwerk voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw is gepositioneerd en de afstand van het bijbehorend bouwwerk niet minder dan 3 meter en niet meer dan 12 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gepositioneerd;
 2. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad; en
 3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.4.5 sub b onder 2 is een bouwdiepte van maximaal 2 meter toegestaan, mits:
1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. de afstand tot een perceelsgrens langs de openbare weg niet minder bedraagt dan 1 m; en
 3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht.

8.7 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende aanvullende aanvraagvereisten:

- a. indien de afwijkende beoordelingsregels in artikel 8.6.2 op de aanvraag van toepassing zijn worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
1. de beoogde afwijking;
 2. de beoogde situering;
 3. de beoogde maatvoering;
 4. een beoordeling van de gevolgen zoals omschreven in artikel 8.6.2;
- b. indien er sprake is van het bouwen van een geluidgevoelig gebouw ter plaatse van de aanduiding gevellijn en er wordt gekozen voor een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, dient een rapport te worden overlegd, waaruit blijkt dat met



de beoogde bouwkundige maatregelen voldaan kan worden aan het bepaalde in artikel 5.78y van het Bkl.

- c. indien er sprake is van de bouw van een geluidgevoelig gebouw met een gevel waarvoor conform bijlage 3 bij deze planregels een hogere waarde geldt, dient een onderzoek naar de geluidgevelwering te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat de binnenwaarde in de betreffende geluidgevoelige ruimte(n) niet meer bedraagt dan de wettelijke grenswaarde van 33 dB.
- d. indien er sprake is van het bouwen van een trillinggevoelig gebouw en er wordt gebruik gemaakt van het bepaalde in 8.5.2 onder d. dient een trillingsonderzoek te worden overlegd, waaruit blijkt dat met de beoogde (bouwkundige) maatregelen aan het bepaalde in 8.5.2 onder d. wordt voldaan.

8.8 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning:

- a. ten aanzien van de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. ten aanzien van het treffen van bouwkundige of bouwtechnische maatregelen, ten behoeve van:
 - 1. een goede woonsituatie;
 - 2. een goede milieusituatie;
 - 3. de omgevingsveiligheid.

8.9 Specifieke functieregels

8.9.1 Beroep aan huis - toegestaan

Bij een woning is een beroep aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens opvolger zoals geldt ten tijde van aanvang van deze activiteit;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

8.9.2 Huisvesting van arbeidsmigranten - toegestaan

In één woning worden maximaal vier arbeidsmigranten gehuisvest.

8.9.3 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorend bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van meer dan 30 m² van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor dierenverblijven of hobbykassen.

8.9.4 Voorwaardelijke - verplichting inpandige parkeerplaatsen

Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de zone 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' als wonen in gestapelde woningen is uitsluitend toegestaan indien binnen deze zone inpandig in de gebouwen met gestapelde woningen (of ondergronds) in totaal minimaal 124 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

8.9.5 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen binnen de 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' is uitsluitend toegestaan indien binnen 2 jaar na ingebruikname van woningen, de gestapelde woningen binnen de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn gebouwd en in stand worden gehouden, omdat deze gebouwen een geluidafschermdende werking hebben voor gronden en bouwwerken binnen de genoemde zone."

8.9.6 Voorwaardelijke verplichting - waterberging gestapelde woningen

8.9.6.1 voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en doen laten gebruiken van gronden en bouwwerken als wonen in gestapelde woningen is alleen toegestaan als blijkt dat:

- a. bij een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat er op openbare gronden, binnen het gebied zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid een voorziening is gerealiseerd en in stand gehouden wordt voor de berging en infiltratie van hemelwater;
- b. de inhoud van de waterberging en de omvang van andere maatregelen ten behoeve van de opvang van hemelwater worden vastgesteld met toepassing van de aanvullende regels "Omgaan met regenwater bij nieuwbouw en verbouw" uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023;
- c. als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.9.6.2 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ten aanzien van de maatvoering van de waterberging.

8.9.7 Voorwaardelijke verplichting - waterberging grondgebonden woningen

8.9.7.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en doen laten gebruiken van gronden en bouwwerken als wonen in grondgebonden woningen is alleen toegestaan als blijkt dat:

- a. bij een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat elke grondgebonden woning op eigen terrein het hemelwater wordt verwerkt, waarbij:
 1. er voldoende ruimte rond de woning beschikbaar is om het water op te vangen;
 2. een voorziening voor waterberging met een inhoud van 60 mm per vierkante meter verhard en bebouwd oppervlak op het perceel wordt gerealiseerd en het water infiltreert op eigen terrein;
- b. de voorziening voor waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

8.9.7.2 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ten aanzien van de

maatvoering van de waterberging.

8.10 Vergunningplicht voor een beroep aan huis

8.10.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor het uitoefenen van beroep aan huis, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de omvang van de activiteit meer bedraagt dan maximaal 60 m².

8.10.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel tot een maximum van 75 m²;
- b. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- c. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger;
- d. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

8.10.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de omvang van de activiteit in m²;
- b. plattegrondtekening van de woning en/of bijbehorende bouwwerken met daarop aangegeven de ruimte(n) waarin het beroep aan huis plaatsvindt;
- c. het type beroep aan huis activiteit dat is voorzien;
- d. de omgang met parkeren, waarbij onderbouwd moet worden dat voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger.

8.11 Vergunningplicht voor een bedrijf aan huis

8.11.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bedrijf aan huis uit te oefenen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

8.11.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het bedrijf valt onder categorie 1 of 2, zoals aangegeven in de tot de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijlage 2 of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een milieucategorie 1- of 2 bedrijf;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- e. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.



8.11.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijf aan huis activiteit in m²;
- b. plattegrondtekening van de woning en/of bijbehorende bouwwerken met daarop aangegeven de ruimte(n) waarin het bedrijf aan huis plaatsvindt;
- c. het type bedrijf aan huis activiteit dat is voorzien;
- d. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersveiligheid;
- e. een beoordeling van de gevolgen op aangrenzende gronden en bouwwerken en de gebruiksmogelijkheden hiervan.

8.12 Vergunningplicht voor een internetwinkel

8.12.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een internetwinkel uit te oefenen als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie.

8.12.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. er alleen internetverkoop plaatsvindt;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- d. er geen sprake is van uitstalling en het bezichtigen van goederen;
- e. er is geen buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- f. er geen opslag en verkoop van vuurwerk, motorbrandstoffen, chemische en brandgevaarlijke stoffen en goederen en dergelijke plaatsvindt;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
- h. de omvang van de activiteiten niet meer dan 50% bedraagt van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- i. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
- j. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger;
- k. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- l. de levering van goederen de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- m. er geen reclameuitingen en/ of etalage worden gerealiseerd.

8.12.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de wijze waarop producten ter verkoop worden aangeboden en de wijze waarop verkochte producten bij de koper terechtkomen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop producten worden opgeslagen;
- c. een beschrijving van het type producten dat wordt verkocht en opgeslagen;
- d. de wijze waarop kenbaar gemaakt wordt dat ter plaatse internethandel plaatsvindt;
- e. een opgave van het beoogd oppervlak waar internethandel uitgeoefend wordt;
- f. een beschrijving van wie de internethandel uitoefent;
- g. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in ieder geval dient ingegaan te worden op de omgang met parkeren en de verkeersveiligheid;



- h. een beoordeling van de gevolgen van internethandel op aangrenzende gronden en bouwwerken en de gebruiksmogelijkheden hiervan;
- i. een beschrijving van de wijze waarop duidelijk wordt gemaakt dat producten worden verkocht.

8.13 Vergunningplicht voor een afhankelijke woonruimte

8.13.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor afhankelijke woonruimte te gebruiken.

8.13.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. er sprake is van een behoefte aan mantelzorg van een persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. het een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een woning binnen een locatie waarbinnen een permanente woning is toegestaan;
- c. de afhankelijke woonruimte niet meer dan 80 m² bedraagt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- e. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen Deurne 2019 of diens rechtsopvolger.

8.13.3 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van redenen voor het gebruik als afhankelijke woonruimte;
- b. een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van (de noodzaak voor) mantelzorg;
- c. er aantoonbaar sprake is van (de noodzaak voor) mantelzorg;
- d. welk bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte zal worden gebruikt;
- e. het beoogd oppervlak dat als afhankelijke woonruimte zal worden gebruikt;
- f. een toelichting hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt;
- g. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten.
- h. de omgang met parkeren, waarbij onderbouwd moet worden dat voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger.

8.13.4 Informatieplicht

Degene aan wie de omgevingsvergunning voor een afhankelijke woonruimte is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient de gemeente onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

8.13.5 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een afhankelijke woonruimte wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.



8.14 Vergunningplicht voor een bed & breakfastvoorziening

8.14.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk met de functie wonen te gebruiken voor bed & breakfastvoorzieningen als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie.

8.14.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. de nevenactiviteit is uitsluitend in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de oppervlakte van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden of 15 personen toegestaan.
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2019 of diens rechtsopvolger;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

8.14.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. in welk bouwwerk(en) de bed & breakfastvoorzieningen zijn voorzien;
- b. het beoogde oppervlak dat als bed & breakfastvoorziening zal worden gebruikt;
- c. het aantal bedden;
- d. het aantal personen waaraan bed & breakfast wordt geboden;
- e. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorziening.

8.14.4 Vergunningplicht voor kamerverhuur en logies

8.14.5 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor kamerverhuur en logies.

8.14.6 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

- a. het aantal personen dat gebruikmaakt van de kamerverhuur niet meer bedraagt dan 10;
- b. het gebruik geen overlast oplevert voor het woonmilieu, en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2019 of diens rechtsopvolger;
- d. het gebruik naar aard in overeenstemming is met het woonkarakter van de omgeving.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

8.14.7 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het aantal personen waaraan kamerverhuur of logies wordt geboden;
- b. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersaantrekkende werking van de kamerverhuur en logies.



Artikel 9

Waarde - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie'.

9.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische monumenten.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het bouwen van bouwwerken, gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig wordt geschaad;
- c. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden (conserveren en in situ in stand houden).

9.3.2 Uitzonderingen op de aanvullende beoordelingsregels

Het bepaalde in artikel 9.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte op of onder het maaiveld niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering;
- b. de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een of meer bouwwerken waarvan de totale bebouwde oppervlakte kleiner is dan 250 m²; of
- c. het bouwen plaatsvindt zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en:
 1. zonder heipalen; of
 2. met heipalen, als de totale verstoring door heipalen niet meer dan 2% van de totale bebouwde oppervlakte van de aangevraagde te bouwen bouwwerken is en de afstand tussen de rijen heipalen ten minste 4 meter bedraagt.

9.3.3 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden de volgende aanvullende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat gebaseerd is op een proefsleuvenonderzoek, waarbij voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek eerst een programma van eisen ter goedkeuring wordt voorgelegd;
- b. funderingstekeningen;
- c. bestek of werkschrijving met bijhorende tekeningen.



9.3.4 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

- a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden;
- b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties; en
- d. het verrichten van een opgraving, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met de Erfgoedwet;
- e. het binnen een bepaalde termijn starten van werkzaamheden;
- f. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
- g. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- h. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
- i. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of van een programma van eisen.

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op of in de locatie 'Waarde - Archeologie' een bouwwerk te slopen.

9.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op activiteiten waarbij:

- a. tot aan de bestaande fundering wordt gesloopt;
- b. het slopen plaatsvindt over een oppervlakte van niet meer dan 250 m²; of
- c. niet dieper gegraven wordt dan 50 meter.

9.4.3 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 9.4.1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld; en
- b. voor zover deze beschikbaar zijn: bestaande funderingstekeningen.

9.4.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt alleen verleend als:
 - a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig wordt geschaad;



- c. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

9.4.5 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

- a. het treffen van technische maatregelen of eisen over de wijze van slopen, waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden.

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

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op of in de locatie 'Waarde - Archeologie' de volgende activiteiten uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden;
- b. graafwerkzaamheden (bijv. van bouwput);
- c. de aanleg of het onderhoud van infrastructurele werken zoals (spoor)wegen, tunnels, viaducten, rioleringen, kabels en leidingen;
- d. het aanbrengen van verhardingen;
- e. het aanleggen, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- f. aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen (en boomstobben) en struiken;
- g. het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld of de waterbodem;
- h. het winnen van grondstoffen;
- i. het wijzigen van de grondwaterstand;
- j. agrarische grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage;
- k. het saneren van gronden.

9.5.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in artikel 9.5.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op activiteiten:

- a. waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 250 m² of die plaatsvinden op een diepte van niet meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld.
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. die bestaan uit de aanleg van kabelsleuven of leidingsleuven, met een breedte van maximaal 50 cm;
- d. die worden uitgevoerd in een bestaand cunet van een weg of leiding; of
- e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek volgens een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of, ingeval van een booronderzoek, plan van aanpak.

9.5.3 Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 9.5.1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een omschrijving van de aard van het werk, geen bouwwerk zijnde, of de werkzaamheid, met vermelding van de omvang in vierkante meters; en
 - b. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
 - c. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
 - d. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke



- ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
- e. een rapport waarin de archeologische waarde naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat gebaseerd is op een proefsleuvenonderzoek, waarbij voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek eerst een programma van eisen ter goedkeuring wordt voorgelegd;
- 2. In aanvulling op het eerste lid wordt bij de aanvraag, als bedoeld in het eerste lid, zo nodig de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een bestek of werkomschrijving met bijbehorende tekeningen.

9.5.4 Beoordelingsregels

- 1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 wordt alleen verleend als:
 - a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig wordt geschaad;
 - c. de archeologische waarde van het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- 2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

9.5.5 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

- a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden;
- b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties; en
- d. het verrichten van een opgraving, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met de Erfgoedwet;
- e. het binnen een bepaalde termijn starten van werkzaamheden;
- f. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
- g. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- h. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
- i. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of van een programma van eisen.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

10.1 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

Er geldt een explosievoorschriftengebied ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - explosievoorschriftengebied'.

10.2 Gebiedsomschrijving

1. Voor de gronden binnen 'overige zone - explosievoorschriftengebied' gelden nadere voorschriften die strekken tot het beschermen van de gezondheid en in het bijzonder het waarborgen van de omgevingsveiligheid.
2. Er gelden aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van nieuwe kwetsbare gebouwen, zoals opgenomen in artikel 8.5.3.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen locaties worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de locatie niet meer dan 1 meter bedraagt.

12.2 Bestaande maatvoering

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in dit hoofdstuk 22a elders is voorgeschreven, en zijn gerealiseerd op basis van rechtsgeldige vergunningen, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in dit hoofdstuk 22a elders is voorgeschreven, en zijn gerealiseerd op basis van rechtsgeldige vergunningen, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

12.3 Ondergronds bouwen

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het bouwen, gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en in gronden aansluitend aan deze gebouwen.
- b. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

12.4 Parkeren

12.4.1 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het bouwen, geldt tevens de volgende beoordelingsregel:

- a. er dient in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen moeten voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger, zoals geldt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

12.4.2 Aanvraagvereisten toets aanvullende beoordelingsregels

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening waaruit in voldoende mate blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd met een opgave van het aantal parkeerplaatsen.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

12.4.3 Afwijkende aanvullende beoordelingsregels voor bouwen

Indien er niet voldaan kan worden aan het bepaalde in 12.4.1 geldt dat de omgevingsvergunning toch kan worden verleend als er door bijzondere omstandigheden de aanleg van parkeergelegenheid op eigen terrein en/of voorzieningen voor laden en lossen van goederen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit op voorwaarde dat voldaan wordt aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' of diens opvolger zoals geldt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, opgenomen voorwaarden voor afwijking.

12.4.4 Aanvraagvereisten toets afwijkende aanvullende beoordelingsregels

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van reden(en) waarom niet in voldoende parkgelegenheid conform de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger kan worden voorzien;
- b. een toets aan de in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger opgenomen voorwaarden voor afwijking.



Artikel 13 Algemene functieregels

13.1 Parkeren

13.1.1 Bestaande parkeerplaatsen

Tot verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren.

13.1.2 Aanvullende beoordelingsregels gebruik

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het gebruik, geldt tevens de volgende beoordelingsregel:

- a. er dient in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen moeten voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger zoals geldt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

13.1.3 Aanvraagvereisten toets aanvullende beoordelingsregels

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening waaruit in voldoende mate blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd met een opgave van het aantal parkeerplaatsen.

13.1.4 Afwijkende aanvullende beoordelingsregels gebruik

Indien er niet voldaan kan worden aan het bepaalde in 13.1.2 geldt dat de omgevingsvergunning toch kan worden verleend als er door bijzondere omstandigheden de aanleg van parkeergelegenheid op eigen terrein en/of voorzieningen voor laden en lossen van goederen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit op voorwaarde dat voldaan wordt aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger zoals geldt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, opgenomen voorwaarden voor afwijking.

13.1.5 Aanvraagvereisten toets afwijkende aanvullende beoordelingsregels

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van reden(en) waarom niet in voldoende parkgelegenheid conform de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019), of diens opvolger kan worden voorzien;
- b. een toets aan de in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger opgenomen voorwaarden voor afwijking.

Artikel 14 Omgevingsplanactiviteiten

14.1 Beoordelingsregels - afwijkend bouwen van bouwwerken

In afwijking van artikel 6 tot en met 8 opgenomen beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken wordt een omgevingsvergunning ook verleend als:

- a. het gaat om andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het gaat om het bouwen van nutsvoorzieningen en van bouwwerken voor religieuze doeleinden zoals kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken binnen elke locatie, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 5,5 meter;
 4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
- c. het gaat om het in geringe mate afwijken van de grens van een locatie, van de vorm van een bouwperceel, voor zover zulks noodzakelijk is of wenselijk is om het plan aan de bij de uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. in aanvulling op de beoordelingsregels als opgenomen in bovenstaande subleden a t/m c, geldt voor alle bovenstaande subleden tevens dat geen sprake mag zijn van onevenredige afbreuk aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid; en
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.2 Beoordelingsregels GSM- en UMTS-installaties en -masten bouwen

14.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden ten behoeve van het bouwen van een GSM- of een UMTS-installatie of -mast, de in dit lid opgenomen beoordelingsregels.

14.2.2 Beoordelingsregels

Voor het bouwen van een GSM- en UMTS-installatie of -mast gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. er moet sprake zijn van inpassing in het landschap, waarbij zoveel mogelijk de beginselen van site-sharing en roaming worden gehanteerd, tenzij dit blijkens een voldoende onderbouwdemotivering technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- b. er moet sprake zijn van stedenbouwkundige inpassing, waarbij de GSM- of UMTS-installatie of -mast zoveel mogelijk aan het karakter van de directe omgeving wordt aangepast om te voorkomen dat het aanzicht in stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast;
- c. de bouwhoogte van een GSM- of UMTS-installatie mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van GSM- en UMTS-masten mag niet meer bedragen dan 40 meter; en
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige afbreuk aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid; en
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 15 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bepaalde in dit hoofdstuk, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Artikel 16 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, als bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk 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 de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.

Hoofdstuk 5

Financiële regels

Artikel 17

Kostenverhaalsregels

17.1 Kostenverhaalgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het gebied 'overige zone - kostenverhaalgebied'.

17.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
- b. de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd;
- c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen.

17.3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

Degene die in deze wijziging van het omgevingsplan als openbaar gebied aangewezen locaties inricht als openbare ruimte kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.

De vergoeding wordt geweigerd als:

- a. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
- b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

17.4 Methode raming inbrengwaarden

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalgebied wordt in dit omgevingsplan voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan:

- a. voor de gronden waarvoor een WOZ-waarde bekend is: artikel 8.17, eerste lid, onder b van het Omgevingsbesluit.

17.5 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

17.6 Eindafrekening

1. Binnen 12 weken na uitvoering van voor de in het kostenverhaalgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalgebied vast.
2. De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldigde geldsom geacht samen te vallen met het bedrag van de in lid 3

- bedoelde herberekening op het in lid 1 bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
3. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt 1,2% rente gerekend over het terug te betalen bedrag.
 4. Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
 5. Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

17.7 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
- b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijvend uit facturen;
- c. de opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen;
- d. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet;
- e. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

17.8 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalgebied geldt een tijdvak van een periode van zeven jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2024 en eindigt voor 1 januari 2031.

17.9 Opbrengsten

De opbrengsten worden geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel:

tabel 1 Grondopbrengsten

Opbrengsten				Nominaal		Geïndexeerd		
				Per eenheid	Totaal			
Woningen					€	16.573.631	€	17.949.174
Sociaal EGW	5 st.	€	23.540	€	117.700	€	120.582	
Sociaal MGW	74 st.	€	22.880	€	1.693.120	€	1.735.778	
Middel dure koop EGW	63 st.	€	68.188	€	4.295.844	€	4.754.190	
Middel dure koop MGW	103 st.	€	38.719	€	3.988.057	€	4.305.353	
Dure koop EGW	74 st.	€	87.553	€	6.478.910	€	7.033.272	
Fondsbijdragen					€	1.604.732	€	1.604.732
WBI subsidie	1 post	€	1.604.732	€	1.604.732	€	1.604.732	
Totaal opbrengsten								
Totaal opbrengsten					€	18.178.363	€	19.553.906

Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen tabel:

tabel 2 Grondopbrengsten per eigendom

Programma per elgenaar:										
Wonen:	Elgenaar 1	Elgenaar 2	Elgenaar 3	Elgenaar 4	Elgenaar 5	Elgenaar 6	Elgenaar 7	Elgenaar 8	Aantal (st.)	%
Sociaal EGW	5								5	2%
Sociaal MGW				33	37	4			74	23%
Middel dure koop EGW	6	5		4			44	4	63	20%
Middel dure koop MGW			35				68		103	32%
Dure koop EGW	2	4		2	5	4	52	5	74	23%



17.10 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:

- f. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
- g. Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
- h. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakel.

tabel 3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstallen en sloopkosten

Inbrengwaarden (NCW 1-1-2024)	Inbrengwaarde: Inbrengwaarde	Inbrengwaarde: Sloop	Inbrengwaarde: Saneren	Inbrengwaarde: Grondwerk	Totaal
Eigenaar 1	€ 513.635	€ 32.961	€ 11.878	€ 98.610	€ 657.085
Eigenaar 2	€ 702.631	€ 32.454	€ 11.696	€ 97.096	€ 843.877
Eigenaar 3	€ 823.806	€ 63.635	€ 22.933	€ 190.379	€ 1.100.752
Eigenaar 4	€ 1.236.160	€ 56.485	€ 20.356	€ 168.988	€ 1.481.989
Eigenaar 5	€ 1.004.663	€ 60.308	€ 21.734	€ 180.427	€ 1.267.132
Eigenaar 6	€ 439.484	€ 20.742	€ 7.475	€ 62.056	€ 529.757
Eigenaar 7	€ 4.024.548	€ 330.156	€ 172.369	€ 830.060	€ 5.357.134
Eigenaar 8	€ -	€ 33.364	€ 12.024	€ 99.816	€ 145.204
Totaal	€ 8.744.927	€ 630.105	€ 280.465	€ 1.727.432	€ 11.382.929

Onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 1.10.

17.11 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel na de post inbrengwaarde, en zijn de bovenwijkse kosten toegerekend conform deze tabel.

tabel 4 Overige kosten

Kosten	Per eenheid		Nominiaal	
			Totaal	
Verwervingskosten / inbrengwaarden			€	10.659.336
Inbrengwaarden (WOZ-waarden 1-1-2023)	€	9.825.000	€	9.825.000
Overdrachtsbelasting	€	369.336	€	369.336
Notariskosten/registratie en kadaster	€	45.000	€	45.000
Bemiddeling- en advieskosten	€	300.000	€	300.000
Verwervingskosten	€	120.000	€	120.000
Sloop en sanering			€	1.147.156
Sloopkosten	€	724.656	€	724.656
Opruimen en egaliseren	€	22.500	€	22.500
Verwijderen onder- en bovengrondse infra	€	5.000	€	5.000
Onderzoeken bodem en grondwater	€	45.000	€	45.000
Aanvullende milieuonderzoeken	€	50.000	€	50.000
Kosten bodemsanering	€	300.000	€	300.000
Bouwrijp maken			€	1.953.910
Bouwrijpmaken	€	1.953.910	€	1.953.910
Woonrijp maken			€	2.712.794
Verlenging muur noordgrens	€	9.905	€	9.905
Woonrijpmaken	€	2.702.889	€	2.702.889
Planontwikkelingskosten			€	1.917.647
Planstructurele voorzieningen	€	100.000	€	100.000
Voorbereiding en begeleiding	€	1.466.176	€	1.466.176
Afdelingskosten gemeente (cf. A.O.)	€	351.471	€	351.471
Beheerslasten			€	131.000
Tijdelijk beheer	€	131.000	€	131.000
Totaal kosten			€	18.521.842

17.12 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2024 en een einde van het in artikel 17.8 bedoelde tijdvak op 31 december 2034, alles conform de volgende tabel.

tabel 5 Parameters

Indexatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rente	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Disconto	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Verwerving	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GWV- kosten	3,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankosten & VTU	3,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Woning opbrengsten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prijspeildatum	1-1-2024						
NCW datum	1-1-2024						
Einddatum	31-06-2030						

17.13 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in artikel 17.12 zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen.

tabel 6 Contante kosten

Kosten		NCW 1-1-2024
Verwervingskosten / inbrengwaarden		
Inbrengwaarden (WOZ-waarden 1-1-2023)	€	8.778.330
Overdrachtsbelasting	€	322.757
Notariskosten/registratie en kadaster	€	41.576
Bemiddeling- en advieskosten	€	285.168
Verwervingskosten	€	106.680
Sloop en sanering		
Sloopkosten	€	672.295
Opruimen en egaliseren	€	21.630
Verwijderen onder- en bovengrondse infra	€	4.807
Onderzoeken bodem en grondwater	€	41.475
Aanvullende milieuonderzoeken	€	47.086
Kosten bodemsanering	€	279.828
Bouwrijp maken		
Bouwrijp maken	€	1.795.138
Woonrijp maken		
Verlenging muur noordgrens	€	8.931
Woonrijpmaken	€	2.474.935
Planontwikkelingskosten		
Planstructurele voorzieningen	€	92.591
Voorbereiding en begeleiding	€	1.366.182
Afdelingskosten gemeente (cf. A.O.)	€	311.668
Beheerslasten		
Tijdelijk beheer	€	121.056
Rentekosten		
Rente	€	121.722
Totaal	€	16.893.856

tabel 7a Contante opbrengsten per categorie

Activiteit	Aantal woningen	Nominaal	NCW 1-1-2024
Woningen			
Sociaal EGW	5	€ 117.700	€ 103.074
Sociaal MGW	74	€ 1.693.120	€ 1.513.425
Middel dure koop EGW	63	€ 4.295.844	€ 4.205.815
Middel dure koop MGW	103	€ 3.988.057	€ 3.632.107
Dure koop EGW	74	€ 6.478.910	€ 6.125.812
Totaal		€ 16.573.631	€ 15.580.234

tabel 7b Contante opbrengsten per eigenaar

Opbrengsten per eigenaar	Nominaal	NCW 1-1-2024
Eigenaar 1	€ 701.934	€ 669.191
Eigenaar 2	€ 691.151	€ 664.920
Eigenaar 3	€ 1.355.165	€ 1.234.211
Eigenaar 4	€ 1.202.898	€ 1.107.504
Eigenaar 5	€ 1.284.324	€ 1.170.619
Eigenaar 6	€ 441.731	€ 412.932
Eigenaar 7	€ 10.185.912	€ 9.639.916
Eigenaar 8	€ 710.516	€ 680.942
Totaal	€ 16.573.631	€ 15.580.234

17.14 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping bedraagt € 15.410.191,- berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van subsidies en fondsen, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform de volgende tabel.

tabel 8 Verhaalbare kosten

Macro aftopping	Netto contante waarde
Bruto te verhalen kosten	€ 16.893.856
Overige opbrengsten	€ 1.483.665
Netto te verhalen kosten	€ 15.410.191
Opbrengsten	€ 15.580.234
Maximaal te verhalen kosten	€ 15.410.191
Saldo:	€ 170.043

17.15 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto bijdrage in de kosten voor de activiteiten is als volgt bepaald:

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt berekend volgens tabel 9, voor de daarin genoemde categorieën van de linker kolom, op het bedrag per eenheid (woning), zoals in de rechter kolom 'Bruto kostenbijdrage per eenheid' is weergegeven.

tabel 9 Bruto bijdrage per categorie

Activiteit	Totale contante opbrengsten	Aantal woningen	Contante opbrengst per eenheid	Bruto kostenbijdrage per eenheid
Woningen				
Sociaal EGW	€ 103.074	5	€ 20.615	€ 20.390
Sociaal MGW	€ 1.513.425	74	€ 20.452	€ 20.228
Middel dure koop EGW	€ 4.205.815	63	€ 66.759	€ 66.030
Middel dure koop MGW	€ 3.632.107	103	€ 35.263	€ 34.878
Dure koop EGW	€ 6.125.812	74	€ 82.781	€ 81.878
Totaal	€ 15.580.234			

17.16 Verplichte financiële bijdragen

Voor dit kostenverhaalgebied is geen sprake van macro-aftopping. Hierdoor kunnen er voor dit kostenverhaalgebied financiële bijdrage worden geëffectueerd. Echter er zijn geen financiële bijdragen van toepassing binnen dit gebied. Daarom is er geen regel voor opgenomen.



Artikel 18 Locatie-eisen voor kostenverhaalgebied

18.1 Locaties voor woningbouwcategorieën

Op de locaties die op de grondgebruikskaart in Bijlage 5 bij deze planregels zijn aangewezen voor sociale huur, worden alleen woningen in die betreffende categorie gerealiseerd en wel met een aantal van 79.

18.2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen van maximaal de inkomensgrens.

18.3 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een sociale huurwoning binnen een termijn van 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep van een sociale huurwoning valt.

