# Bestemmingsplan

- Regels -

# Langstraat 134 en 134a, Deurne

Gemeente Deurne

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Langstraat 134 en 134a, Deurne

Gemeente Deurne

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0762.BP202122-A001 |
| Status: | ontwerp |
| Datum: | 14 juni 2022 |

**Locatie Nijmegen**
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 14 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **15** |
| Artikel 3 | Bedrijf | 15 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie 3 | 21 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie 4 | 23 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **25** |
| Artikel 6 | Anti-dubbeltelregel | 25 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 26 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 27 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 28 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 30 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **35** |
| Artikel 11 | Overgangsrecht | 35 |
| Artikel 12 | Slotregel | 36 |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Langstraat 134 en 134a, Deurne met identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202122- van de gemeente Deurne.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan-huis-verbondenbedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen, niet zijnde de aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing, met behoud van de woonfunctie in overwegende zin kan worden uitgeoefend.

### 1.4 aan-huis-verbondenberoep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ICT, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen, niet zijnde de aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing, met behoud van de woonfunctie in overwegende zin kan worden uitgeoefend.

### 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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 afhankelijkewoonruimte

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw, een aanbouw dan wel een vrijstaand bijgebouw bij dat hoofdgebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie vallen hier nadrukkelijk niet onder.

### 1.8 agrarischbedrijf

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 dieren, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

a. een (vollegronds)teeltbedrijf;
b. een glastuinbouwbedrijf;
c. een veehouderij;

d. een overig agrarisch bedrijf.

*a (vollegronds)teeltbedrijf*

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

*b glastuinbouwbedrijf*

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

*c veehouderij*

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren. Hierbij worden de volgende typen onderscheiden:

*c1 intensieve veehouderij (iv)*

een veehouderij met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt, zoals rundveemesterij, varkenshouderij, vleeskalverhouderij, pluimveehouderij, geitenhouderij, schapenhouderij of pelsdierhouderij, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen.

pelsdierhouderij (sa - pdh)

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van pelsdieren.

geiten- en/of schapenhouderij (sa - ge/sh)

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van geiten en/of schapen.

*c2 overige veehouderij (sa-ovh)*

een veehouderij met een bedrijfsvoering gericht op het fokken, mesten en houden van dieren, met een bedrijfsvoering die niet geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

*d overig agrarisch bedrijf*

- een agrarisch bedrijf, niet zijnde een (vollegronds)teeltbedrijf, glastuinbouwbedrijf of veehouderij, zoals een:
- paardenhouderij (zie begripsomschrijving met nummer 83);
- agrarisch bedrijf gericht op het telen van vissen, wormen, insecten of het houden van een diersoort anders dan opgenomen in het begrip veehouderij;
- agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen, niet zijnde kassen, plaatsvindt, zoals witlof of champignons.

### 1.9 agrarisch technisch hulpbedrijf

een buitengebied gebonden bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en mesthandel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

### 1.10 agrarisch verwant bedrijf

een buitengebied gebonden 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, zoals een hoveniersbedrijf, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

### 1.11 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.

### 1.12 archeologischewaarden

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.

### 1.13 bebouwing

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

### 1.14 bed & breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

### 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 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 bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### 1.18 beperkt kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.19 bestaand

a. bij bebouwing: bouwwerken zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel die mag worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;
b. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel gebruik dat is toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning.

### 1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.22 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.

### 1.23 bijgebouw

een op zichzelf staand vrijstaand of aangebouwd gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### 1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

### 1.25 bouwen

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

### 1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.27 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan alsmede verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwvlak;

### 1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

### 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

elke constructie, niet zijnde een gebouw, van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### 1.32 buitengebied gebonden bedrijf

een bedrijf dat door de aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden is, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Nader te onderscheiden in:

- agrarisch technisch hulpbedrijf (zie begripsomschrijving met nummer 1.9);

- agrarisch verwant bedrijf (zie begripsomschrijving met nummer 1.10);
- recreatieve activiteit (zie begripsomschrijving met nummer 1.60).

### 1.33 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, 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.

### 1.34 dagrecreatie

activiteiten 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, 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; webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse.

### 1.36 diepploegen

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag.

### 1.37 diepwoelen

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm.

### 1.38 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 een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden (definitie volgens artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)).

### 1.39 evenement

voor publiek toegankelijke verrichting op, in ieder geval, het gebied van kunst, ontwikkeling, ontspanning, sport of vermaak, alsmede grootschalige herdenkingsplechtigheden, tentoonstellingen, optochten, kermissen, circussen, filmopnamen en feesten of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

### 1.40 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

### 1.41 gebouw

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

### 1.42 grootschalige huisvesting

huisvesting van meer dan 10 personen.

### 1.43 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### 1.44 horeca

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het verstrekken van nachtverblijf;
b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
c. het exploiteren van zaalaccommodatie.

### 1.45 houtgewas

plant met houten delen

### 1.46 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.

### 1.47 huisvesting arbeidsmigranten

a. Structurele huisvesting: het huisvesten van arbeidsmigranten over een aaneengesloten periode van zes maanden of meer per kalenderjaar.
b. Tijdelijke huisvesting: het huisvesten van arbeidsmigranten voor een periode van maximaal zes maanden per kalenderjaar ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering.

### 1.48 kwaliteitsverbetering van het landschap

kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals is opgenomen in het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, zoals weergegeven in Bijlage 3 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

### 1.49 kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.50 landbouwmechanisatiebedrijf

een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het ontwikkelen, verhuren en herstellen van landbouwmachines;

### 1.51 landschappelijke waarden

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

### 1.52 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

### 1.53 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

### 1.54 milieucategorie

classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan hebben op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het milieu.

### 1.55 natuurwaarden

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

### 1.56 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak.

### 1.57 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.

### 1.58 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.59 overtollige bebouwing

bebouwing die niet (meer) wordt gebruikt voor het doel, dan wel ten behoeve van de bestemming waar deze oorspronkelijk voor is gebouwd.

### 1.60 recreatieve activiteit

extensieve vormen van buitengebied gebonden dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, een theehuis/theetuin, een kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, een groepsaccomodatie en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven, alsmede bij de recreatieve activiteit behorende en passende onderschikte horeca.

### 1.61 seksinrichting

seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, escortbureau en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.62 sloop

het geheel of gedeeltelijk verwijderen van bouwwerken inclusief vloeren en alles wat onder de vloeren aanwezig is, voerkuilen, silo's, overkappingen, verhardingen en andere bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

### 1.63 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Een standplaats wordt dagelijks verwijderd en is geen bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning bouwen nodig is.

### 1.64 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, en die tevens niet ter plaatse worden bewerkt, verwerkt , gerepareerd of verhandeld.

### 1.65 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten die zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.66 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt

### 1.67 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt:

a. op een afstand van de weg die gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. op een afstand van de weg die 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;
c. indien geen afstand tot de weg is voorgeschreven, de lijn welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

### 1.68 waterloop/watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang.

### 1.69 waterweg

route op het water geschikt voor alle soorten van niet gemotoriseerde en geen woonschepen zijnde varende en drijvende voorwerpen welke gebruikt kunnen worden en/of ingericht zijn voor vervoer te water van personen en/of goederen waaronder mede vaartuigen dienende tot beoefening van de watersport of in gebruik ten behoeve van de sportvisserij.

### 1.70 wonen

huisvesting in een woning.

### 1.71 woning

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

### 1.72 woonunit

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 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;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

### 2.4 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;

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

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

### 2.7 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, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld.

### 2.8 toepassing van maten:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 3.4.2;
b. bedrijfswoningen;
c. aan-huis-verbonden beroepen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

f. tuinen, erven en verhardingen;

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan behoudens de bebouwing die wordt gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf, zoals bedoeld in artikel 10.6 van dit plan.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
c. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

| **bedrijfsgebouwen** | |
|---|---|
| goothoogte | maximaal 6,5 m |
| bouwhoogte | maximaal 10 m |
| bebouwde oppervlakte, inclusief overkappingen, exclusief bedrijfswoning en de bij de woonfunctie behorende bijgebouwen en overkappingen | maximaal de bebouwde oppervlakte die is opgenomen in de tabel in 3.4.2 onder a |
| **bedrijfswoning** | |
| goothoogte | maximaal 6,5 m |
| bouwhoogte | maximaal 9 m |
| inhoud | maximaal 1.000 $m^3$ |

| | |
|---|---|
| dakhelling | minimaal 12 graden; maximaal 45 graden<br>indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;<br>de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen |
| **bijgebouwen bij bedrijfswoning** | |
| afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning | maximaal 15 m |
| gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen | maximaal 150 $m^2$ |
| goothoogte | maximaal 3 m |
| bouwhoogte | maximaal 6 m |

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

| | |
|---|---|
| bouwhoogte erfafscheidingen | maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn |
| bouwhoogte antennes | maximaal 10 m |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximaal 6 m |
| oppervlakte overkappingen | de oppervlakte van overkappingen telt mee in de maximaal bebouwde oppervlakte die per bedrijf is toegestaan zoals opgenomen in de tabel in 3.4.2 onder a |

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels is artikel 10 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
d. het plaatsen van kampeermiddelen;
e. buitenopslag.

### 3.4.2 Niet-agrarische bedrijven

a. Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde niet-agrarische bedrijven toegestaan.

| Aanduiding | Adres | Toegestane activiteit | Toegestane bebouwde oppervlakte |
|---|---|---|---|
| specifieke vorm van bedrijf - 29 | Langstraat 134 en 134a | garage-, bandenservice- en reparatiebedrijf / oldtimer tractorenhandel | 2.095 $m^2$ |

### 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Voor de landschappelijke inpassing geldt als voorwaardelijke verplichting dat de gronden binnen deze bestemming landschappelijk dienen te zijn ingepast conform Bijlage 1 binnen twee jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen of de omgevingsvergunning voor de aanpassing van de bedrijfswoning (de eerst afgegeven omgevingsvergunning is maatgevend).
b. De landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.

### 3.4.4 Uitsluiten geluidgevoelige functie

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - geluidgevoelig object' is het gebruik van gebouwen als een geluidsgevoelige ruimte ex artikel 1 Wet geluidhinder niet toegestaan.

### 3.4.5 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 $m^2$.
b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

## 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.5.1 Wijziging naar buitengebied gebonden of andere niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of ander niet-agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

**Gebruik**

a. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
b. Transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een gebiedsontsluitingsweg of een weg die qua functie en qua verkeersafwikkelingscapaciteit daarmee gelijk te stellen is.
c. Niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan indien ze zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
d. Recreatieve functies zijn enkel toegestaan zijn enkel toegestaan indien:
    1. ze zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 of 3 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
    2. buiten de aanduiding 'overige zone - primag'.
e. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen kan worden toegestaan tot een maximum oppervlak van 200 $m^2$.
f. De wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
g. Een wijziging voor statische opslag is niet toegestaan.
h. Er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden.

**Bebouwing**

i. De omvang van het bestemmingsvlak mag:
   1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven niet meer bedragen dan 1,5 ha
   2. voor overige niet-agrarische bedrijven niet meer bedragen dan 5.000 $m^2$.

j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

k. Maximaal 400 $m^2$ aan bebouwing is toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding:
   1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3';

waarbinnen maximaal 600 m2 aan bebouwing is toegestaan.

l. In uitzondering op het bepaalde onder j is voor een recreatieve functie maximaal 500 $m^2$ aan bestaande bebouwing toegestaan, waarbinnen maximaal 750 $m^2$ aan bebouwing mag worden hergebruikt.

**Omgevingskwaliteit**

m. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
   1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
      - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
      - de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
      - hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in Bijlage 3 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
   2. Zuinig ruimtegebruik:
      - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
   3. Sloop:
      - met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

n. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 9.2.1 vermelde gebiedsaanduiding mogen niet onevenredig worden aangetast.

o. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

**Verkeer**

p. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

q. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

**Belangenafweging**

r. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

s. Er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

### 3.5.2 Wijzigingnaar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' en/of 'Bos' en/of 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

**Wijzigen naar wonen**

a. Deze wijziging is niet toegestaan op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.
d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 $m^3$. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 $m^3$, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.
e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.
f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in Bijlage 3 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 $m^2$ per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 $m^2$ worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 $m^2$;
    2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 $m^2$) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
    3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
- of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

i. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
j. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.
k. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 9.2.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

**Splitsing**

l. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de

gemeentelijke erfgoedkaart;

2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 $m^3$ bedragen;
5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 $m^2$; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder h is bij splitsing niet van toepassing;
6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 4.2 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.

uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

#### 4.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

et onder 4.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 $m^2$.

#### 4.2.3 Toetsing

a. De in 4.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 4.2.4 Archeologischonderzoek

De in 4.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of
c. Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 5.2 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.

uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

#### 5.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 2.500 $m^2$.

#### 5.2.3 Toetsing

a. De in 5.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.2.4 Archeologischonderzoek

De in 5.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

## 7.1 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder gebouwen of in gronden aansluitend aan deze gebouwen;
b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Strijdig gebruik

a. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
   1. het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw van een woning, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
   2. het gebruik van (bedrijfs)woningen voor bed & breakfast voorzieningen;
   3. de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in recreatieve verblijfsvoorzieningen;
   4. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
   5. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor statische opslag, uitgezonderd statische opslag zoals toegestaan:
      - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
      - als buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten zoals aangegeven in de tabel in artikel 3.4.2;

## 8.2 Dubbelbestemming - enkelvoudige bestemmingen

Voorzover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks- en bouwregels, binnenplanse omgevingsvergunningen voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en wijzigingsbepalingen van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de bepalingen van de dubbelbestemming(en) in acht te worden genomen.

## 8.3 Parkeren

### 8.3.1 Bouwregels

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

### 8.3.2 Gebruiksregels

a. Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ zoals vastgesteld op 19 november 2019 en opgenomen in Bijlage 2 bij deze planregels.
b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bestaand gebruik.

### 8.3.3 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 8.3.1 en 8.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

# Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Vrijwaringszone - ihcs

### 9.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap', gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de IHCS-zone van het vliegveld de hierna volgende bepalingen.

### 9.1.2 Bouwregels

Op de in 9.1.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van het vliegveld. Bouwen ten behoeve van de bestemming is uitsluitend toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte, zoals ter plaatse op grond van de bestemming geldt, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 74 m boven NAP;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 174 m boven NAP.

### 9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.1 teneinde het oprichten van hogere bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij de IHCS-zone niet wordt geschaad. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij het ministerie van Defensie.

## 9.2 Overige wetgevingzones

### 9.2.1 Wetgevingzone waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning laanbeplanting' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschapswaarde.

### 9.2.2 Wetgevingzone omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

**a. Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden op de in 9.2.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

**b. Uitzonderingen vergunningplicht**

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

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw/ bosbeheer, landschapsbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen;

**c. Toetsing**

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder d opgenomen criteria.

**d. Schema omgevingsvergunningwerken en werkzaamheden**

| **Omgevingsvergunningplichtigewerken/ werkzaamheden** | **Criteria voor vergunningverlening** |
|---|---|
| - het vellen of rooien van houtgewas;<br>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen. | er mag geen aantasting plaatsvinden van de aangeduide landschapselementen. |

# Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

## 10.1 Omgevingsvergunning algemene afwijking maatvoering en situering

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken en voorzover het niet betreft het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning, afwijken van de in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

## 10.2 Omgevingsvergunning nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bouwen van nutsvoorzieningen dan wel antennemasten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
   1. de inhoud bedraagt niet meer dan 50 $m^3$;
   2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
b. voor het bouwen van antennemasten gelden de volgende bepalingen:
   1. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
   2. de mogelijkheden van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
   3. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
   4. de afstand van een vrije veldinstallatie tot een gebouw moet ten minste 25 m zijn;
   5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
   6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke- en natuurwaarden;
   7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden;
   8. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 $m^2$;
   9. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m;
   10. de minimale afstand van de mast met bebouwing tot aan de weg bedraagt 10 m.

## 10.3 Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a teneinde als verruimde gebruiksmogelijkheid van een (bedrijfs)woning bed & breakfastvoorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

c. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
d. de bed & breakfastvoorzieningen zijn enkel in de (bedrijfs)woning en binnen de regels van dit bestemmingsplan maximaal toegestane op te richten bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen - niet zijnde bedrijfsgebouwen - toegestaan, tot een maximum bebouwingsoppervlak van 150 $m^2$ ;
e. de bed & breakfastvoorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
f. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 $m^2$;
g. ten behoeve van bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden toegestaan of maximaal 15 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
h. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;

k. de bed & breakfastvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
l. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 10.4 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder a teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte (in medisch danwel sociaal opzicht) aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane (bedrijfs)woning;
c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 $m^2$ bedragen;
d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in Bijlage 3 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw 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.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

### 10.5 Omgevingsvergunning herbouw (bedrijfs)woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning de herbouw van de (bedrijfs)woning toe te staan, mits:

a. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar is, waarbij dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde;
b. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in Bijlage 3 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
d. overtollige bebouwing, waaronder de voormalige (bedrijfs)woning, wordt gesloopt.

## 10.6 Omgevingsvergunning aan-huis-verbonden-bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-bedrijf, mits:

a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 100 $m^2$.
b. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de (bedrijfs)woning.
c. Het bedrijf-aan-huis behoort tot de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.
d. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend in een (bedrijfs)woning en de bij die (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen.
e. Het bedrijf-aan-huis dient milieukundig aanvaardbaar te zijn en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

## 10.7 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels om het tijdelijke gebruik van gronden voor evenementen toe te kunnen staan, mits :

a. er op één locatie maximaal 4 evenementen per jaar plaatsvinden;
b. het maximaal aantal bezoekers per dag 5000 bedraagt;
c. een evenement maximaal 7 dagen duurt, inclusief minimaal 4 dagen voor op- en afbouw;
d. het evenement niet eerder begint dan 9.00 uur en sluit niet later dan 2.00 uur;
e. de maximale gevelbelasting op 2 meter uit de gevel van een geluidsgevoelige object bedraagt:

| **Periode** | **Tijden** | **Maximalegevelbelasting*** |
|---|---|---|
| Dag | 07.00 - 19.00 u | 75 dB(A) 89 dB(C) |
| Avond (zondag t/m donderdag) | 19.00 - 23.30 u | 75 dB(A) 89 dB(C) |
| Avond (vrijdag, zaterdag en op dagen voorafgaand aan een feestdag) | 19.00 - 01.30 u | 75 dB(A) 89 dB(C) |
| Nacht (zondag t/m donderdag) | 23.30 - 07.00 u | 45 dB(A) 59 dB(C) |
| Nacht (vrijdag, zaterdag en op dagen voorafgaand aan een feestdag) | 01.30 - 07.00 u | 45 dB(A) 59 dB(C) |

f. in afwijking van het bepaalde onder e is met in-/afstemming met omwonenden en direct belanghebbenden een verhoging naar 80 dB(A) en 94 dB(C) op 2 meter uit de gevel van geluidgevoelig object aanvaardbaar;
g. voor op- en afbouwwerkzaamheden voldaan wordt aan de volgende regels:
    1. op- en afbouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden tussen 08.00 uur en 20.00 uur;
    2. afbouw van elektronische apparatuur is toegestaan tot maximaal één uur na de eindtijd;
    3. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevel van een geluidsgevoelig object mag niet meer bedragen dan 50 dB(A);
    4. het maximale geluidsniveau op de gevel van een geluidsgevoelig object mag niet meer bedragen dan 70 dB(A).
h. er een evenwichtige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:
    1. de mate waarin waarden, die de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming

beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
3. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

i. de omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar wordt verleend.

## 10.8 Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten

### 10.8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels om de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten toe te staan, mits:

a. ter plaatse van de huisvesting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling);
b. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan;
c. de huisvesting voldoet aan het normenset Keurmerk SNF;
d. er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar is. Uitgangspunt is de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals die op het moment van de aanvraag geldt. Maar het is ook mogelijk dit aantoonbaar anders te regelen. Dit dient dan nader aangetoond en onderbouwd te worden.
e. de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
f. bij tijdelijke huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.8.2 en bij structurele huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.8.3.

### 10.8.2 Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden

Voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten moet tevens aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats bij een agrarisch bedrijf;
b. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;
c. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van woonunits;
d. de woonunits worden maximaal 6 maanden per kalenderjaar gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
e. er is uitsluitend sprake van short-stay (arbeidsmigrant verblijft in een periode van 6 maanden maximaal 4 maanden per jaar in Nederland);
f. gedurende de periode dat de woonunits niet worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden deze verwijderd van het perceel (voor zover het geen vergunningsvrij bouwwerk betreft);
g. de woonunit is toegestaan op grond van de daarvoor van toepassing zijnde bouwregels.

### 10.8.3 Structurele huisvestingsmogelijkheden

a. Huisvesting op een locatie, niet zijnde een agrarische bedrijfslocatie
   Voor de structurele huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie, niet zijnde een agrarische bedrijfslocatie, moet tevens aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
   1. het maximale aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang van de locatie, de ligging in zijn omgeving, de grootte van een bestaand pand, de bereikbaarheid van de locatie en

parkeervoorzieningen;
2. de afstand, gemeten vanuit het erf, tot andere grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten bedraagt:
   - tot 100 personen ten minste 250 meter;
   - bij 100 personen of meer ten minste 500 meter;
3. beheer en toezicht dient op een adequate wijze geregeld te zijn met bij meer dan 10 personen in ieder geval één aanspreekpunt en 24 uur per dag bereikbaarheidsdienst;
4. de bebouwing, met uitzondering een bedrijfswoning, niet is gelegen op een bedrijventerrein met uitzondering van een bestaand op zichzelf stand kantoorpand.
5. de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend.

b. Huisvesting op een agrarische bedrijfslocatie
Voor de structurele huisvesting van arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie moet tevens aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
1. aangetoond moet worden dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
2. het maximale aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang en ligging van het gebouw, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen;
3. beheer en toezicht dient op een adequate wijze geregeld te zijn met bij meer dan 10 personen in ieder geval één aanspreekpunt en 24 uur per dag bereikbaarheidsdienst;
4. in daltijden is de huisvesting van arbeidsmigranten die op een ander bedrijf werken toegestaan, met dien verstande dat in ieder geval nog altijd 25% van de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf werkzaam is.

### 10.9 Omgevingsvergunning standplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels en een standplaats toegestaan, mits:

a. ter plaatse van woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
b. er ontstaan geen belemmeringen voor (de ontwikkeling van) omliggende bedrijven;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
d. de ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van omliggende wegen;
e. de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Langstraat 134 en 134a, Deurne'

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# Bestemmingsplan

- Bijlagen bij regels -

# Langstraat 134 en 134a, Deurne

Gemeente Deurne

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Bijlagen bij regels -

Langstraat 134 en 134a, Deurne

Gemeente Deurne

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0762.BP202122-A001 |
| Status: | ontwerp |
| Datum: | 14 juni 2022 |

**Locatie Nijmegen**
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

# Inhoudsopgave

**Bijlagen bij regels** **5**

Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting 6

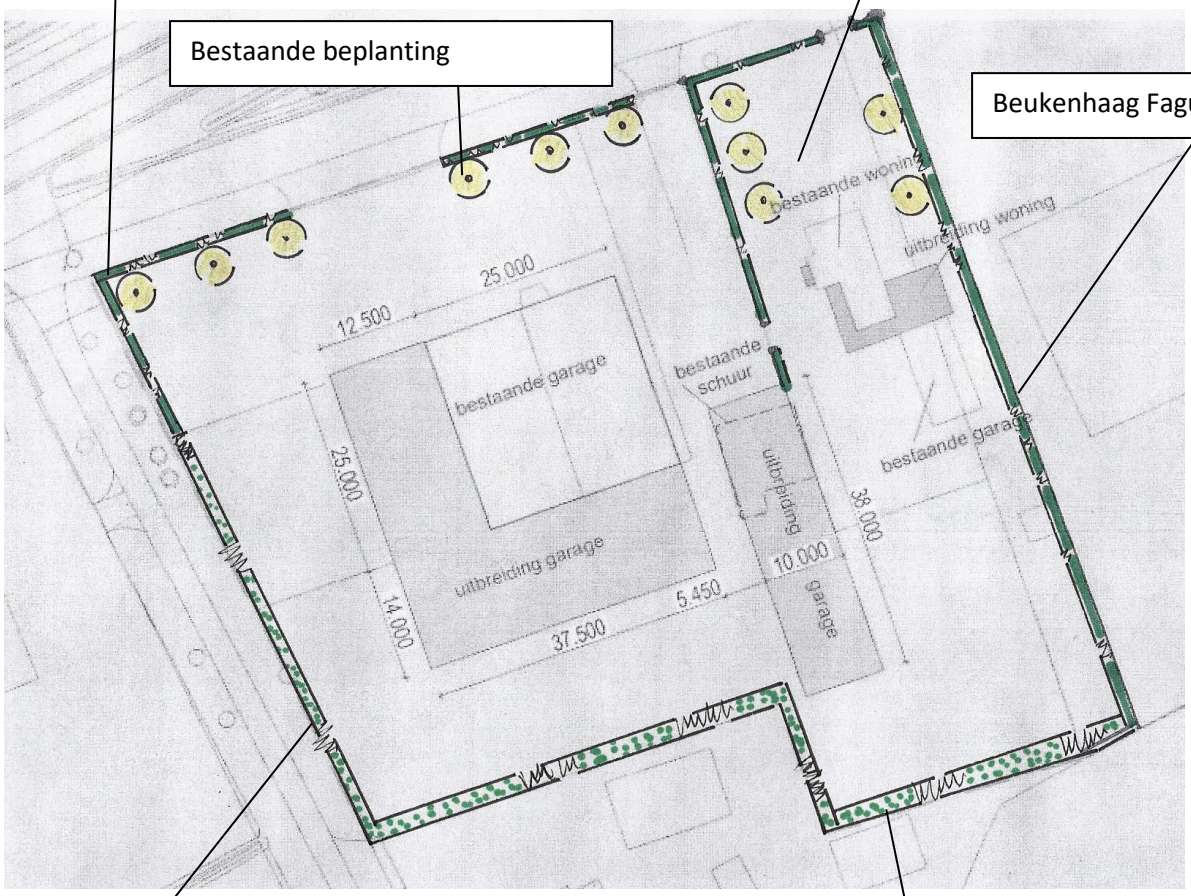
Bijlage 2 Regeling parkeernormen Deurne 2019 8

Bijlage 3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap 31

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting

## 6 Beplanting




Onderhoud:

- de hagen worden 1-2x per jaar geknipt
- de bomen worden 1x/ 5-7 jaar voorzien van snoei

# Bijlage 2 Regeling parkeernormen Deurne 2019

**Regeling parkeernormen Deurne 2019**

De gemeenteraad van de Gemeente Deurne;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober, nr. 61;

gehoord de commissie Wonen en Vastgoed van 21 oktober 2019;

overwegende dat het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.2., tweede lid, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening niet zelf de parkeernormen hoeft te bevatten, maar kan op dit punt verwijzen naar gemeentelijk beleid dat parkeernormen bevat;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

**BESLUIT:**

Vast te stellen de Regeling parkeernormen Deurne 2019 onder gelijktijdige intrekking van de Nota parkeernormen 2013.

# 1. Inleiding

In deze regeling is een samenhangend stelsel van parkeernormen opgenomen en is geregeld op welke wijze deze worden toegepast. Deze regeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Deurne en geldt voor alle nieuwe ontwikkelingen, inclusief functiewijzigingen.
In de volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de parkeernormering en de toepassing van de parkeernormen. Dat gebeurt door eerst de parkeerbehoefte te berekenen en vervolgens deze te confronteren met het geplande parkeeraanbod. Tevens worden daarbij de optionele afwijkingsmogelijkheden beschreven.
Eerst volgt een beknopte toelichting op het juridisch kader en wijze waarop Deurne de parkeernormen toepast.

*Juridisch kader*

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven, al dan niet passend binnen het bestemmingsplan, is relevant dat in voldoende parkeergelegenheid (in beginsel) op eigen terrein wordt voorzien. In deze Regeling parkeernormen wordt vastgelegd wat onder 'voldoende parkeergelegenheid' wordt verstaan.

In de parkeerregeling die in de diverse bestemmingsplannen is opgenomen is voor ontwikkelingen die in het bestemmingsplan passen juridisch geborgd dat daadwerkelijk in voldoende parkeergelegenheid in de zin van de Regeling parkeernormen moet worden voorzien. Op die manier wordt verzekerd dat ten behoeve van concrete (bouw)plannen (bijvoorbeeld via de omgevingsvergunning bouwen) in voldoende parkeergelegenheid in de zin van de Regeling parkeernormen wordt voorzien.

De Regeling parkeernormen is daarnaast relevant voor bestemmingsplanherzieningen, aanvragen omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan en

(bijvoorbeeld) de beoordeling van principeverzoeken. Ook in deze gevallen moet beoordeeld worden of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

*Vervanging Nota parkeernormen 2013*

Deze Regeling parkeernormen 2019 voor de gemeente Deurne is een actualisering van de Nota parkeernormen 2013 en vervangt deze nota.

# 2. Parkeernormering

Bij het formuleren van parkeernormering is het belangrijk dat deze recht doet aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Deurne verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.

## 2.1 Uitgangspunten

*Minimumwaardes*
Om een goede parkeeroplossing voor een langere periode te waarborgen hanteert de gemeente minimumwaardes bij de parkeernormen. 'Minimum' betekent dat ten minste het aantal aangegeven parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. De hoogte van de minimumwaarde is zo bepaald dat hiermee voor een gedegen parkeeroplossing wordt gezorgd.

*Parkeerkencijfers CROW als basis*
De parkeernormen zijn ontleend aan de kencijfers van het CROW, 'toekomstbestendig parkeren' (2018). Hierin zijn kencijfers opgenomen naar stedelijkheidsgraad (zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet stedelijk) en naar locatie (centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied) in een gemeente. De gemeente Deurne bestaat uit de dorpen Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen. Gelet op de adressendichtheid van minder dan 250 worden de dorpen Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen als weinig stedelijk aangemerkt.

Deurne-centrum en de wijken direct daarom heen hebben een dichtheid van meer dan 1000 adressen. Deze gebieden worden daarom als matig stedelijk aangemerkt. De overige wijken in Deurne worden als weinig stedelijk getypeerd, net zoals de dorpen. Het buitengebied ten slotte, is niet stedelijk.

Samengevat maakt de gemeente Deurne daarom onderscheid in 3 gebieden: centrum Deurne en aanliggende woongebieden (matig stedelijk, centrum), de rest van de kern Deurne en Liessel, Vlierden, Helenaveen en Neerkant (matig stedelijk, schil) en het buitengebied (niet stedelijk). Voor elk gebied gelden de gemiddelde kencijfers. De indeling van de gebieden is opgenomen in bijlage 1.

2.2 De parkeernormen

In bijlage 2 zijn de parkeernormen voor de diverse functies opgenomen.

*Gebruikers- en bezoekersdeel en toegankelijkheid*

Een parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikers- en een bezoekersdeel. In de tabellen waarin de parkeernormen voor de verschillende functies zijn opgenomen, is, naast de volledige parkeernorm, het aandeel bezoekers (bezoekersdeel) inzichtelijk gemaakt. Het bezoekersdeel dient altijd openbaar toegankelijk te zijn. Dat houdt in dat parkeerplaatsen voor het publiek algemeen toegankelijk moeten zijn. Ook parkeerplaatsen die met bijvoorbeeld een slagboom zijn afgesloten, en waarbij bezoekers na melding toegang krijgen, voldoen hieraan.

Het is aan de initiatiefnemer van een ontwikkeling om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken alsmede het plan hoe daaraan wordt voldaan. Op basis van de door de initiatiefnemer aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente.

# 3. Toepassingskader

Bij de toepassing van de parkeernormering worden de volgende stappen doorlopen:
1. Berekening parkeerbehoefte;
2. Confrontatie parkeerbehoefte met parkeeraanbod;
3. Afwijkingsmogelijkheden (optioneel);

Het doorlopen van deze stappen heeft als doel te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in de omgeving.

## 3.1 Stap 1: Berekening parkeerbehoefte

De parkeernorm (bijlage 2) wordt gebruikt om de parkeerbehoefte te berekenen. Hiervoor wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de parkeernorm. Wanneer meerdere functies binnen een ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling bepaald door de berekende parkeerbehoefte van de verschillende functies bij elkaar op te tellen.

*Afronden*
De berekende parkeerbehoefte wordt tussentijds niet afgerond. De afronding vindt plaats in de allerlaatste fase bij de bepaling van het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Dat vindt als volgt plaats: $<0,5 = 0$ en $\geq 0,5 = 1$.

*Dubbelgebruik van parkeerplaatsen*
Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door

werkers en ’s avonds door bewoners. Voorwaarde is wel dat de aanvrager in het bouwplan vastlegt dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit voor alle gebruikers van het bouwplan toegankelijk is. Dat betekent dat exclusief voor functies gereserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uit maken. Dubbelgebruik wordt berekend aan de hand van de aanwezigheidspercentages in bijlage 3.

*Rekening houden met bestaande situatie*
Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een functiewijziging van een bestaand gebouw en bij sloop/nieuwbouw mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie.
Dit betekent dat in dat geval ook de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functie(s) wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw, mits de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. Indien als gevolg van het bouwplan een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen dan dient deze capaciteit gecompenseerd te worden. Als de nieuwe parkeerbehoefte groter is, moet het verschil aan parkeerplaatsen tussen de nieuwe parkeerbehoefte en het aantal in stand gehouden parkeerplaatsen van de bestaande functie extra worden aangelegd.
Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, kan bij het bepalen van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen tevens rekening worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

*Rekenvoorbeeld*
Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de parkeernormen in bijlage 2 zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functieverandering leidt ertoe dat er 20 – 10 = 10 nieuwe parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, naast de bestaande 5 parkeerplaatsen.

*Sloop en herbouw*
Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is blijft gehandhaafd. Indien de functie in een kleinere omvang terugkeert kan het aantal parkeerplaatsen naar rato in omvang worden verminderd.

### 3.2 Stap 2: Confrontatie parkeerbehoefte met parkeeraanbod

In de tweede stap wordt de parkeerbehoefte geconfronteerd met het geplande parkeeraanbod. Uitgangspunt is dat het geplande parkeeraanbod op eigen terrein wordt gerealiseerd binnen acceptabele loopafstanden, zoals beschreven in tabel 1.

*Maatvoering parkeerplaatsen op eigen terrein*
Naast het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt de inrichting van parkeervoorzieningen door de gemeente beoordeeld op bruikbaarheid en veiligheid. Voor de toetsing van de maatvoering van individuele parkeerplaatsen op het maaiveld hanteert de gemeente de maatvoering zoals opgenomen in de tabel in bijlage 6. Indien deze tabel niet voorziet in een specifieke parkeervorm op maaiveld dan hanteert de gemeente de maatvoering uit de meest recente versie van de CROW-publicatie 'ASVV: aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'.

Voor de toetsing van de maatvoering van parkeerplaatsen in parkeergarages en parkeerterreinen (met een capaciteit van 20 parkeerplaatsen of meer) hanteert de gemeente de meeste recente versie van de NEN-normering 2443: 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'.

Uiteraard dienen de parkeerplaatsen ook bereikbaar te zijn. Dit kan met behulp van rijcurves inzichtelijk worden gemaakt.

*Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein*
Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage(box) niet altijd wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen mogen daarom niet als volwaardige parkeerplaats worden meegeteld. In bijlage 4 staan de rekenwaarden.

### 3.3 Stap 3: Afwijkingsmogelijkheden

Het parkeernormenbeleid van de gemeente is erop gericht dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat een goede parkeersituatie is geborgd. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In deze paragraaf wordt ingegaan op de afwijkingsmogelijkheden wanneer dit niet of niet in voldoende mate mogelijk is, zonder dat parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Ook kan in bepaalde situaties worden afgeweken van de parkeernormen.

Het gaat om de volgende afwijkingsmogelijkheden:

1. Benutten van bestaand privaat parkeeraanbod in de buurt
2. Benutten van parkeerplaatsen in de openbare ruimte
3. Realiseren van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte
4. Functiewijziging maximaal drie parkeerplaatsen in het centrum (geen nieuwbouw)
5. Uitbreidingen kleiner dan 100 m² bvo (geen woonfunctie) in het centrum en de industriegebieden
6. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager

*Acceptabele loopafstanden*

De gemeente Deurne hanteert bij het situeren van parkeerplaatsen ten opzichte van de bouwontwikkeling maximaal acceptabele loopafstanden, zoals beschreven in tabel 1. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerduur, het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres, de aantrekkelijkheid van de looproute en de concurrentiekracht van alternatieven.

*Tabel 1. maximaal acceptabele loopafstanden naar gebied en functie*

| **hoofdfunctie** | **centrum Deurne[1]** | **overige gebieden** |
|---|---|---|
| wonen | 200 meter | 100 meter |
| winkelen | 200 meter | 100 meter |
| werken | 400 meter | 200 meter |
| ontspanning | 200 meter | 100 meter |
| gezondheidszorg | 100 meter | 100 meter |

*3.3.1. Benutten bestaand parkeeraanbod elders*

Een eventueel tekort van parkeerplaatsen op eigen terrein kan opgelost worden als de aanvrager in aanvullende private parkeerplaatsen kan voorzien in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 1 voor maximale loopafstanden). Voorwaarde is wel dat onderbouwd wordt waarom niet de volledig benodigde parkeervraag op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet de initiatiefnemer aantonen dat de parkeerplaats(en) ten minste voor een periode van 10 jaar in erfpacht is uitgegeven, verhuurd of in gebruik is gegeven aan de initiatiefnemer op tijden die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Hiervoor kan bijlage 3 worden gebruikt waarin de aanwezigheidspercentages voor diverse functies zijn opgenomen. Het duurzaam kunnen beschikken over deze parkeerplaatsen wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

*3.3.2. Benutten parkeerplaatsen openbare ruimte*

In overleg met de gemeente kan voor vervangende parkeerruimte een beroep worden gedaan op de openbare ruimte als na onderzoek door een gespecialiseerd adviesbureau blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving (op loopafstand van de ontwikkeling, zoals beschreven in tabel 1), ook na realisatie van de ontwikkeling, op de maatgevende momenten van de functie onder de 85% zal blijven. In bijlage 5 staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. Het initiatief voor een dergelijk onderzoek ligt bij de aanvrager en komt voor rekening van de aanvrager.

Uiteindelijk bepaalt het bevoegd gezag of de desbetreffende openbare parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gebruikt mogen gaan worden. Er kunnen omstandigheden zijn als gevolg waarvan het gebruik van desbetreffende openbare parkeerplaatsen ongewenst is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van een toekomstige bouwontwikkeling of een andere beoogde invulling van de openbare ruimte.

[1] Gebied begrensd door Hogeweg, Europastraat, Veldstraat, Haageind, Kruisstraat, Zandbosweg, Houtenhoekweg, Heuvelstraat, Lagekerk

Voor het gebruik van de openbare parkeerplaatsen vraagt de gemeente een vergoeding. Voor maaiveldparkeren wordt een éénmalige bijdrage in de kosten van onderhoud en beheer gevraagd. Voor 2019 bedraagt dit € 900,00 per parkeerplaats. Indexering vindt plaats volgens de gemeentelijke begroting belasting en tarieven. Deze vergoeding is opgenomen in de Regeling vergoedingen privaatrechtelijke dienstverlening Deurne. Bij het (gedeeltelijk) vervallen van de functie heeft de aanvrager geen recht op een financiële vergoeding.

*3.3.3. Realiseren extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte*

Wanneer benutten (3.3.1 of 3.3.2) niet mogelijk is, kan overwogen worden elders extra parkeerplaatsen te realiseren. In deze gevallen bekijkt de initiatiefnemer in overleg met de gemeente of het mogelijk is de parkeerplaatsen binnen een acceptabele loopafstand (zie tabel 1) in de openbare ruimte te realiseren. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen de realisatie van parkeerplaatsen, de kwaliteit van de openbare ruimte en mogelijke andere toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente, of de initiatiefnemer op basis van richtlijnen van de gemeente, zal zorgdragen voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Bij het (gedeeltelijk) vervallen van de functie heeft de aanvrager geen recht op een financiële vergoeding.

*3.3.4. Functiewijziging maximaal drie parkeerplaatsen in het centrum (geen nieuwbouw)*

Er wordt afgeweken van de parkeereis indien er sprake is van:
- functiewijzigingen (geen nieuwbouw) in het centrum[2] én;
- geen ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren én;
- waarbij de (eventueel gecorrigeerde) parkeerbehoefte niet groter is dan 3 parkeerplaatsen én;
- er voldoende parkeerplaatsen in het centrum zijn.

Het is dan niet nodig de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. In het kader van de economische ontwikkelingen in het centrum is behoefte aan het invullen van lege winkelpanden met andere functies. Omdat de parkeerdruk in het centrum laag[3] is, maakt deze afwijkingsmogelijkheid het eenvoudiger om kleine ontwikkelingen (met een parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen) te realiseren.

Deze regeling kan maximaal 1 keer per gebouw worden toegepast. Als een gebouw wordt opgesplitst ten behoeve van het toepassen van deze regeling, past de gemeente de afwijking van de parkeereis slechts eenmalig toe. Uitgangspunt hierbij is bovendien dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

[2] Gebied begrensd door Hogeweg, Europastraat, Veldstraat, Haageind, Kruisstraat, Zandbosweg, Houtenhoekweg, Heuvelstraat, Lagekerk

[3] Parkeerdruk centrum 49%-53% (parkeerdrukonderzoek maart 2019).

*3.3.5. Uitbreidingen kleiner dan 100 m² bvo (geen woonfunctie) in het centrum en de bedrijventerreinen*
Voor uitbreidingsplannen, niet zijnde woonfuncties, van bestaande gebouwen in het centrum[4] en bedrijventerreinen waarbij de uitbreiding minder dan 100 m² bvo is en ondergeschikt is aan de bestaande omvang, wordt afgeweken van de parkeereis. Het aantal bestaande parkeerplaatsen dient daarbij gehandhaafd te blijven. Bij een dergelijke kleine uitbreiding is het aannemelijk dat dit niet leidt tot een naar rato grotere parkeervraag. Het is niet nodig de extra parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen eenvoudiger te realiseren.

Deze regeling kan maximaal 1 keer per gebouw worden toegepast. Bovendien geldt dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.3.6. *De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager*
Wanneer door de initiatiefnemer afdoende kan worden onderbouwd dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor langere periode (15 jaar) lager ligt dan berekend met de parkeernorm kan hiervan worden afgeweken. Hierbij dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat de kencijfers in het concrete geval in redelijkheid niet kunnen worden toegepast. De initiatiefnemer dient zijn onderbouwing door een gespecialiseerd adviesbureau te laten toetsen. Een onderbouwing wordt enkel in overweging genomen indien het advies van dit bureau positief is.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van zijn reeds eerder opgestelde business- of ondernemingsplan. Bij het opstellen van deze plannen is reeds aandacht besteed aan de specifieke bezoekersdoelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en verzorgingsgebied. Mogelijk is er sprake van een innovatief mobiliteitsconcept waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Deze gegevens kunnen worden gebruikt bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

## 4. Afwijkingsbevoegdheid

Bij deze Regeling parkeerkeernormen is de afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb) van toepassing. Deze bepaalt dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

[4] Gebied begrensd door Hogeweg, Europastraat, Veldstraat, Haageind, Kruisstraat, Zandbosweg, Houtenhoekweg, Heuvelstraat, Lagekerk

**5. Overgangsregeling**

Deze Regeling parkeernormen treedt in werking na bekendmaking en vervangt de Nota parkeernormen 2013 vanaf dat moment.

De Nota parkeernormen 2013 blijft van toepassing op:

- aanvragen om een omgevingsvergunning die voor de inwerkingtreding van de Regeling parkeernormen zijn ingediend;
- de beoordeling van de haalbaarheid van (voor)ontwerpbestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Regeling parkeernormen ter inzage zijn gelegd;
- een vooroverlegplan dat voor de inwerkingtreding van deze Nota is ingediend, mits het betreffende vooroverlegplan redelijkerwijs kan leiden tot verlening van een omgevingsvergunning en mits ten aanzien van het gehele vooroverlegplan binnen een jaar na de publicatiedatum van deze Regeling parkeernormen een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend;
- een bouwinitiatief ten aanzien waarvan in een overeenkomst, die is afgesloten voor inwerkingtreding van deze Regeling parkeernormen, tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat op de realisering van het initiatief de Nota parkeernormen 2013 van toepassing is;

**6. Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Regeling parkeernormen Deurne 2019.

## Bijlagen

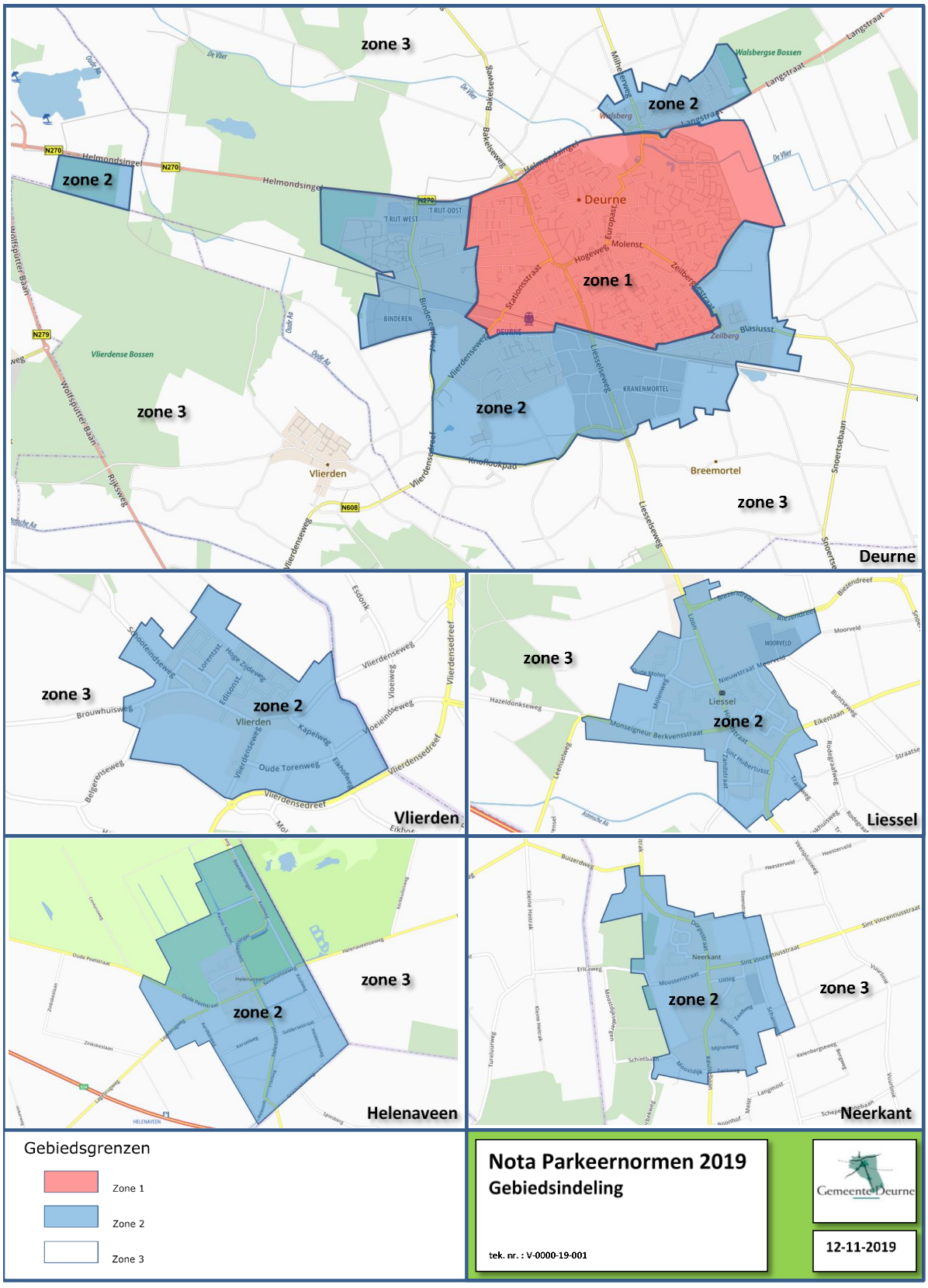
Bijlage 1 Gebiedsindeling parkeernormen
Bijlage 2 Parkeernormen
Bijlage 3 Aanwezigheidspercentages
Bijlage 4 Rekenwaarde parkeervoorzieningen bij woningen
Bijlage 5 Berekening parkeerdruk
Bijlage 6 Afmetingen parkeerplaatsen

Vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 12 november 2019

R.J.C.M. Rutten
Griffier

H.J. Mak
Burgemeester

# Bijlage 1. Gebiedsindeling parkeernormen



## Bijlage 2. Parkeernormen

Het 'aandeel bezoekers' in de tabellen staat voor het aantal parkeerplaatsen dat openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers die hun auto willen parkeren. Hiermee is in de kencijfers rekening gehouden. Het weergegeven parkeerkencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

Bij sommige functies is in een bepaalde zone geen norm opgenomen. Dat komt omdat die betreffende functies op die betreffende locatie niet vaak voorkomen. Derhalve zijn er geen landelijke kencijfers. In die gevallen kan als leidraad de norm worden gehanteerd van de direct naastgelegen vergelijkbare omgeving (zone 1, 2 of 3).

# Wonen

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| koopwoning vrijstaand | 1,8 | 2,1 | 2,4 | woning | 0,3 pp per woning | |
| koopwoning twee-onder-een kap | 1,7 | 2,0 | 2,2 | woning | 0,3 pp per woning | |
| koopwoning tussen/hoek/patio | 1,5 | 1,8 | 2,0 | woning | 0,3 pp per woning | |
| koopappartement duur | 1,6 | 1,9 | 2,1 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| koopappartement midden | 1,4 | 1,7 | 1,9 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| koopappartement goedkoop | 1,3 | 1,4 | 1,6 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| huurwoning vrije sector | 1,5 | 1,8 | 2,0 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| huurwoning sociale sector | 1,3 | 1,4 | 1,6 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| huurappartement duur | 1,4 | 1,7 | 1,9 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| huurappartement sociale sector en middenhuur | 1,1 | 1,2 | 1,4 | woning | 0,3 pp per woning | Zie meest actuele versie van de regionale begrippenlijst wonen |
| kamerverhuur / onzelfstandige woonruimte | 0,6 | 0,7 | 0,7 | kamer | 0,2 pp per kamer | Geldt ook voor huisvesting arbeidsmigranten en groepswoningen zonder 24-uurszorg (niet-intramuraal) |
| kleine eenpersoonswoning (tiny house, studio) | 1,1 | 1,2 | 1,4 | woning | 0,3 pp per woning | Maximaal 60 m2 gebruiksoppervlakte |

- Deze rekenwaarden zijn van toepassing bij ontwikkeling van meerdere woningen. Bij een individueel bouwplan moet er (afhankelijk van de geldende norm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Wanneer woningen voor een zeer specifieke doelgroep worden gerealiseerd, kunnen er mogelijk meer of minder parkeerplaatsen nodig zijn.

# Werken

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| kantoor (zonder baliefunctie) administratief en zakelijk | 1,6 | 2,4 | 2,6 | 100m2 bvo | 5% | |
| commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) | 2,1 | 3,0 | 3,6 | 100m2 bvo | 20% | |
| bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) | 1,6 | 2,0 | 2,4 | 100m2 bvo | 5% | exclusief vrachtwagenparkeren |
| bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) | 0,7 | 0,9 | 1,1 | 100m2 bvo | 5% | exclusief vrachtwagenparkeren |
| bedrijfsverzamelgebouw | 1,3 | 1,8 | 2,0 | 100m2 bvo | | Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven |
| Agrarische bedrijven | | | 0,7-1,0 | Arbeidsplaats | | |

# Winkelen en boodschappen

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| buurtsupermarkt | 1,9 | 3,2 | | 100 m2 bvo | 89% | Kleinere supermarkt (kleiner dan 600 m2 wvo) die meestal een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied heeft |
| fullservice supermarkt | 3,3 | 5,0 | | 100 m2 bvo | 93% | Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor groente, vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte is meestal tussen de 1.000 en 2.000 m2 wvo |
| grote supermarkt (XL) | 6,0 | 7,5 | | 100 m2 bvo | 84% | Grote supermarkten kenmerken zich door een (zeer) uitgebreid assortiment op een verkoopvloeroppervlakte groter dan 2.500 m2 wvo (en vaak kleiner dan 4.000 m2 wvo). Het serviceniveau is hoog. In dit soort supermarkten worden vaak producten (brood, vlees) ter plekke bereid. |
| groothandel specialist | | 6,4 | | 100 m2 bvo | 80% | Een groothandel in levensmiddelen, bouwmaterialen of kantoorartikelen is meestal een grootschalige detailhandelsvestiging voor een specifieke productgroep op een industrieterrein aan de rand van een stad, waar men uitsluitend als pashouder inkopen kan doen. |

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners | 3,5 | | | 100 m2 bvo | 82% | De binnenstad of het hoofdwinkelgebied van een kern is vaak het oudste deel van een dorp of een stad dat door de aanwezigheid van meerdere winkels en andere voorzieningen een centrumfunctie vervult (centrale winkelgebieden). De bedoelde (met name grotere) centra zijn voor een belangrijk deel gericht op het zogenoemde funshoppen en op winkelen (het aanschaffen van goederen met een hoge drempelwaarde en een lage aankoopfrequentie) |
| buurt- en dorpscentrum | | 3,3 | | 100 m2 bvo | 72% | Een dorpscentrum is het winkelgebied van een dorp (< 20.000 inwoners) |
| wijkcentrum (klein) | | 4,0 | | 100 m2 bvo | 76% | Wijk- en buurtcentra zijn ondersteunende winkelgebieden (voornamelijk voor doelgerichte boodschappen) die een aanvulling vormen op de binnenstad of het hoofdwinkelgebied van een kern in een gemeente. |
| weekmarkt | 0,2 | 0,2 | | 100 m2 bvo | 85% | 1 m kraam = 6 m2 bvo; indien geen parkeren achter de kraam dan 1 pp per standhouder extra |
| kringloopwinkel | 1,3 | 1,3 | 2,3 | 100 m2 bvo | 89% | |
| bruin- en witgoedzaken | 4,0 | 6,2 | 9,3 | 100 m2 bvo | 92% | Grootschalige, volumineuze vestigingen die vaak gevestigd zijn in de eerste bebouwingsschil rondom het stadscentrum of in gebieden die aan de rand van de stad liggen |
| woonwarenhuis/woonwinkel | 1,3 | 1,8 | 2 | 100 m2 bvo | 91% | Detailhandelszaken die een breed assortiment hebben voor het inrichten van woningen in de breedste zin van het woord. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om meubels, verf, behang, accessoires en verlichting. In verband met het ontbreken van praktijkgegevens wordt aangeraden deze kencijfers ook te gebruiken voor meer gespecialiseerde woonwinkels die zich toeleggen op keukens, zonwering, verlichting, bedden, enzovoort |
| woonwarenhuis (zeer groot ca. 25.000 m2) | | | 5,2 | 100 m2 bvo | 95% | |
| bouwmarkt | 1,9 | 1,9 | 2,5 | 100 m2 bvo | 87% | |
| tuincentrum (inclusief buitenruimte) | | 2,4 | 2,9 | 100 m2 bvo | 89% | |

# Sport, cultuur en ontspanning

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| bibliotheek | 0,5 | 0,8 | 1,4 | 100 m2 bvo | 97% | |
| museum | 0,6 | 0,8 | | 100 m2 bvo | 95% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een forse marge in acht worden genomen. |
| bioscoop | 3,2 | 8,0 | 13,7 | 100 m2 bvo | 94% | 1 zitplaats is circa 3 m2 bvo. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+ 40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand |
| filmtheater/filmhuis | 2,6 | 5,3 | 9,9 | 100 m2 bvo | 97% | 1 zitplaats is circa 3 m2 bvo. Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+ 20%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand |
| theater/schouwburg | 7,4 | 8,0 | 12,0 | 100 m2 bvo | 87% | 100 zitplaatsen is 300 m2 bvo |
| casino | 5,7 | 6,1 | 8,0 | 100 m2 bvo | 86% | |
| bowlingcentrum | 1,6 | 2,3 | 2,8 | per baan | 89% | |
| biljart/snookercentrum | 0,9 | 1,2 | 1,8 | per tafel | 87% | |
| dansstudio | 1,6 | 3,9 | 7,4 | 100 m2 bvo | 93% | |
| fitnessstudio/sportschool | 1,4 | 3,4 | 6,5 | 100 m2 bvo | 87% | Kleinschaligere voorzieningen (indicatie: circa 750 m2 bvo) waar voor het overgrote deel alleen gebruikgemaakt wordt van fitnessapparaten |
| Fitnesscentrum | 1,7 | 4,5 | 7,4 | 100 m2 bvo | 90% | Grotere multifunctionele centra (> 1.500 m2 bvo) die een breed pakket aan activiteiten aanbieden. Dit betreft zowel individueel trainen als groepslessen, diverse vormen van fitness zoals cardiofitness, krachttraining, spinning en aerobics, eventueel in beperkte mate aangevuld met wellnessvoorzieningen zoals een sauna of een zonnebank. De nadruk ligt in een fitnesscentrum wel op de sportfunctie. |
| Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum) | | 9,3 | 10,3 | 100 m2 bvo | 99% | Grotere zelfstandige (combinaties van) sauna's, thermen en kuurcentra (en dus niet op voorzieningen bij hotels, bungalowparken of campings). Een sauna is een publieke badinrichting waar saunabaden genomen kunnen worden. Kuurcentra bieden naast saunabaden ook vaak geneeskundige therapieën aan en vaak zijn faciliteiten aanwezig om te overnachten. Bij beide voorzieningen zijn vaak ook een massage-/beautysalon en horeca aanwezig (meestal in de vorm van een restaurant). Het verzorgingsgebied van de bedoelde wellnessvoorzieningen is (boven)regionaal en soms zelfs landelijk. |
| sauna, hammam | 2,5 | 4,6 | 7,3 | 100 m2 bvo | 99% | |
| sporthal | 1,6 | 2,2 | 3,5 | 100 m2 bvo | 96% | Bij grotere aantallen bezoekers is de parkeernorm te laag (indicatie + 0,1-0,2 pp per tribuneplaats) |
| sportzaal, gymzaal | 1,2 | 2,0 | 3,6 | 100 m2 bvo | 94% | Bij grotere aantallen bezoekers is de parkeernorm te laag (indicatie + 0,1-0,2 pp per tribuneplaats) |
| tennishal | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 100 m2 bvo | 87% | |
| squashal | 1,6 | 2,4 | 3,2 | 100 m2 bvo | 84% | |

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| zwembad overdekt | 10,7 | 10,7 | 13,3 | 100 m2 bassin | 87% | |
| zwembad openlucht | 10,1 | 10,1 | 15,8 | 100 m2 bassin | 99% | |
| zwemparadijs | | 4,0 | 4,0 | 100 m2 bassin | 99% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Een zwemparadijs is vaak onderdeel van een andere voorziening, zoals een vakantiepark |
| sportveld | 20,0 | 20,0 | 20,0 | per hectare netto terrein | 95% | Oppervlakte sportvelden dus exclusief kantine, kleedruimte, oefenvelden en toiletten. Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een forse marge in acht worden genomen (indicatie +7,0 tot -7,0 pp per ha netto terrein). |
| kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter) | 1,3 | 1,6 | 2,1 | 100 m2 bvo | 98% | |
| kunstijsbaan (400 meter) | | 2,3 | 2,8 | 100 m2 bvo | 98% | |
| golfoefencentrum (pitch en putt) | | | 56,0 | per centrum | 93% | Uitgaande van een omvang van ca 6 hectare |
| golfbaan (18 holes) | | | 108,0 | per 18 holes | 98% | uitgaande van een 18-holes baan van een omvang van 60-70 hectare |
| indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner | 3,1 | 3,9 | 5,1 | 100 m2 bvo | 97% | kleiner dan 3.500 m2 bvo |
| indoorspeeltuin( kinderspeelhal), groot | 3,7 | 4,6 | 6,1 | 100 m2 bvo | 98% | tussen 3.500 en 5.000 m2 bvo |
| indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot | 3,9 | 4,9 | 6,4 | 100 m2 bvo | 98% | groter dan 5.000 m2 bvo |
| kinderboerderij | 3,0 | 4,0 | 5,0 | per gemiddelde boerderij | 97% | |
| manege | | | 0,4 | per box | 90% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een forse marge in acht worden genomen. |
| dierenpark, attractie- en pretpark | 8,0 | 8,0 | 8,0 | per hectare netto terrein | 99% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen kan een bandbreedte worden aangehouden van +4 en -4 per ha netto terrein |
| volkstuin | | 1,3 | 1,5 | per 10 tuinen | 100% | |
| wijk-/verenigingsgebouw | 2,0 | 3,0 | | 100 m2 bvo | 90% | |

# Horeca en (verblijfs)recreatie

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| camping (parkeerterrein) | | | 1,2 | per standplaats | 90% | exclusief 10% voor gasten van bezoekers |
| bungalowpark (huisjescomplex) | | 1,7 | 2,1 | per bungalow | 91% | |
| bed & breakfast | 0,6 | 0,7 | 0,7 | per kamer | | |
| hotel 1* | 0,4 | 0,8 | 4,5 | per 10 kamers | 77% | |
| hotel 2* | 1,4 | 2,4 | 6,3 | per 10 kamers | 80% | |
| hotel 3* | 2,1 | 3,4 | 6,8 | per 10 kamers | 77% | |
| hotel 4* | 3,4 | 5,3 | 9,0 | per 10 kamers | 73% | |
| hotel 5* | 5,3 | 8,3 | 12,6 | per 10 kamers | 65% | |
| café, bar, cafetaria | 5,0 | 6,0 | | 100 m2 bvo | 90% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een marge in acht worden genomen (indicatie tussen +1 en -1) |
| restaurant | 9,0 | 11,0 | | 100 m2 bvo | 90% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een marge in acht worden genomen (indicatie tussen +1 en -1) |
| discotheek | 6,9 | 13,9 | 20,8 | 100 m2 bvo | 99% | |
| evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw | 5,5 | 6,5 | | 100 m2 bvo | 99% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een marge in acht worden genomen (indicatie tussen +1,5 en -1,5) |

# Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| huisartsenpraktijk(-centrum) | 2,1 | 2,8 | 3,3 | per behandelkamer | 57% | minimum 3 pp per huisartsenpost |
| apotheek | 3,0 | 3,0 | | per apotheek | 45% | |
| fysiotherapiepraktijk(-centrum) | 1,3 | 1,7 | 2,0 | per behandelkamer | 57% | |
| consultatiebureau | 1,4 | 1,8 | 2,2 | per behandelkamer | 50% | |
| consultatiebureau voor ouderen | 1,3 | 1,6 | 2,2 | per behandelkamer | 38% | |
| tandartsenpraktijk(-centrum) | 1,6 | 2,2 | 2,7 | per behandelkamer | 47% | |
| gezondheidscentrum | 1,6 | 2,1 | 2,5 | per behandelkamer | 55% | Een locatie waar verschillende gezondheidsinstellingen onder een dak gevestigd zijn. Vaak zijn dit huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen en/of een consultatiebureau |

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ziekenhuis | 1,4 | 1,7 | 2,0 | 100 m2 bvo | 29% | De parkeernorm geldt voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeerkengetallen:<br>- bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoekuren per dag, 0,25 p.p. per bed bij gespreide bezoektijden<br>- dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten: 0,5 p.p. per bed respectievelijk plaats<br>- medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats) |
| crematorium | | 30,0 | 30,0 | per (deels) geljiktijdige plechtigheid | 99% | |
| begraafplaats | | 32,0 | 32,0 | per (deels) geljiktijdige plechtigheid | 97% | |
| religiegebouw | 0,2 | 0,2 | | per zitplaats | | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een marge in acht worden genomen. |
| verpleeghuis- , verzorgingstehuis, groepswoningen en andere woonvormen met 24-uurszorg (intramurale zorg) | 0,6 | 0,6 | | per wooneenheid | 60% | Van deze functie kan alleen een globale parkeernorm gegeven worden. Bij het toepassen moet een marge in acht worden genomen. |

# Onderwijs

| | zone 1 | zone 2 | zone 3 | eenheid | aandeel bezoekers | opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| kinderdagverblijf (crèche) | 1 | 1,2 | 1,5 | 100 m2 bvo | 0% | exclusief kiss&ride (halen en brengen kinderen) |
| basisonderwijs | 0,8 | 0,8 | 0,8 | per leslokaal | 5% | exclusief kiss&ride (halen en brengen kinderen) |
| middelbare school | 3,7 | 4,6 | 4,9 | per 100 leerlingen | 11% | bezoekers zijn leerlingen |
| ROC | 4,7 | 5,4 | 5,9 | per 100 leerlingen | 7% | bezoekers zijn leerlingen |
| hogeschool | 9,3 | 10,1 | 10,9 | per 100 studenten | 68% | bezoekers zijn studenten |
| avondonderwijs | 4,5 | 5,7 | 10,5 | per 10 studenten | 96% | bezoekers zijn studenten |

## Bijlage 3. Aanwezigheidspercentages

Met behulp van de geldende parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik, kan de parkeervraag per periode bepaald worden. De aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week zijn weergegeven in onderstaande tabel. De percentages mogen worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

*Tabel aanwezigheidspercentages (bron: CROW)*

| | **werkdag** | | | | | **Zaterdag** | | **zondag** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ochtend | Middag | Avond | Nacht | Koopavond 1) | Middag | Avond | Middag |
| woningen | 50% | 60% | 90% | 100% | 80% | 60% | 80% | 70% |
| kantoor/bedrijven | 100% | 100% | 5% | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| commerciële dienstverlening | 100% | 100% | 5% | 0% | 75% | 0% 2) | 0% | 0% |
| detailhandel | 30% | 60% | 10% | 0% | 75% | 100% | 0% 3) | 0% 4) |
| grootschalige detailhandel | 30% | 60% | 70% | 0% | 80% | 100% | 0% 3) | 0% 4) |
| supermarkt | 30% | 60% | 40% | 0% | 80% | 100% | 40% | 0% |
| sportfuncties binnen | 50% | 50% | 100% | 0% | 100% | 100% | 100% | 75% |
| sportfuncties buiten | 25% | 25% | 50% | 0% | 50% | 100% | 25% | 100% |
| bioscoop/theater/podium/enzovoort | 5% | 25% | 90% | 0% | 90% | 40% | 100% | 40% |
| sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau | 100% | 75% | 10% | 0% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| verpleeghuis/verzorgingstehuis | 100% | 100% | 50% | 25% | 50% | 100% | 100% | 100% |
| ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers | 60% | 100% | 60% | 5% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| ziekenhuis medewerkers | 75% | 100% | 40% | 25% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| dagonderwijs | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| avondonderwijs | 0% | 0% | 100% | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% |

1) Indien sprake van een traditionele koopavond
2) Indien op zaterdag open: 100%
3) Indien 's avonds open: 70%
4) Indien koopzondag: 100

## Bijlage 4. Rekenwaarde parkeervoorzieningen bij woningen

In onderstaande tabel staat aangegeven op welke wijze parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden meegeteld.

*Tabel rekenwaarde parkeervoorzieningen bij woningen (bron: CROW)*

| **parkeervoorziening** | **theoretisch aantal** | **Rekenwaarde *** | **opmerking** |
|---|---|---|---|
| Woning met garage en oprit | 2 | 1 | Diepte oprit minimaal 6,0 meter<br>Breedte oprit minimaal 3,0 meter |
| woning met garage, zonder oprit | 1 | 0 | |
| woning met oprit/opstelplaats op eigen terrein | 1 | 1 | Diepte oprit minimaal 6,0 meter<br>Breedte oprit minimaal 3,0 meter |
| woning met carport | 1 | 1 | Diepte carport minimaal 6,0 meter<br>Breedte carport minimaal 3,0 meter |
| garagebox (niet bij woning) | 1 | 0,5 | Diepte garagebox minimaal 5,0 meter<br>Breedte garagebox 2,80 meter |
| woning met/zonder garage, met lange oprit | 2 | 1,3 | Diepte oprit minimaal 12,0 meter<br>Breedte oprit minimaal 3,0 meter |
| woning met/zonder garage, met brede oprit | 2 | 1,7 | Diepte oprit minimaal 6,0 meter<br>Breedte oprit minimaal 5,5 meter |

* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot het maximum van de parkeernorm die bij de betreffende woning wordt gesteld. Dit wordt per situatie beoordeeld.

## Bijlage 5. Berekening parkeerdruk

In deze bijlage staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. De parkeerdruk is in dit geval het percentage parkeerplaatsen op de openbare weg waarop een auto staat geparkeerd. Daarbij wordt eerst het gebied bepaald waarin het onderzoek zal plaatsvinden. Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen geteld, waarna op de genoemde tijdstippen het aantal bezette parkeerplaatsen wordt geteld.

Afbakening gebied

In hoofdstuk 3.3 in tabel 1 staat de loopafstand waarbinnen een oplossing voor het parkeren gevonden moet worden. In het gebied dat binnen de in tabel 1 genoemde loopafstand valt, wordt de parkeerdruk gemeten. Dit gebied wordt op kaart aangegeven.

Aantal parkeerplaatsen

Vervolgens wordt het aantal openbare legale parkeerplaatsen geteld. Een legale parkeerplaats is:

- Een parkeervak (uitgezonderd gehandicaptenparkeerplaatsen en gereserveerde plaatsen).
- Als er geen parkeervakken zijn, de straatlengte in meters gedeeld door zes meter. De straatlengte wordt gemeten tussen kruispunten, onderbrekingen (een plaats in een parkeerstrook voor bijv. een boom, speelplek, afvalcontainer of een uitrit). Ook mag vijf meter vanaf een bocht niet worden geparkeerd. Dit moet worden afgetrokken van de straatlengte. Indien de deling leidt tot een getal achter de komma, dan wordt het aantal plaatsen naar beneden afgerond, tenzij het getal achter de komma groter of gelijk is aan 8.

Aantal geparkeerde auto's

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting. Het gaat immers om de situatie die mensen tegenkomen als zij in een bepaalde straat willen parkeren. Ook auto's op gehandicaptenparkeerplaatsen en nadere gereserveerde parkeerplaatsen op de openbare weg tellen niet mee.

Tijdstippen van meting

| | |
|---|---|
| Werkdag ochtend | 11.00 |
| Werkdag middag | 15.00 |
| Werkdag avond | 19.00 |
| Werkdag nacht | 23.00 |
| Koopavond | 19.00 |

| | |
|---|---|
| Zaterdagmiddag | 15.00 |
| Zaterdagavond | 19.00 |
| Zondagmiddag | 15.00 |

De tellingen worden uitgevoerd buiten de vakantieperioden, evenementen of extreme weersituaties (zware sneeuwval/storm) op de voor de betreffende nieuwe functie(s) drukste dag(en).

Parkeerdruk

In het openbaar gebied mag de parkeerdruk met toevoeging van het parkeren van de nieuwe functie niet boven de 85% stijgen.

*Rekenvoorbeeld.*

Een commerciële dienstverlener, die ook op zaterdag is geopend, vestigt zich in het centrum en heeft 12 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein kunnen er 8 worden gerealiseerd waardoor er nog behoefte is aan 4 parkeerplaatsen elders. Indien dit in het openbare gebied wordt opgevangen wordt de volgende rekenmethode toegepast.

Omdat er sprake is van gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden de aanwezigheidspercentages toegepast. Dit betekent dat de parkeerbehoefte op een bijvoorbeeld een werkdag 100% is en op een zaterdagavond 0% (zie bijlage 3).

| | Werkdag Ochtend | Werkdag Middag | Werkdag Avond | Koop-Avond | Zaterdag Middag | Zaterdag Avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parkeerbehoefte | 12 | 12 | 0,6 | 9 | 12 | 0 | 0 |
| Gerealiseerde capaciteit | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| **Nodig in openbare ruimte** | **4** | **4** | **-** | **1** | **4** | **-** | **-** |
| Restruimte o.b.v. onderzoek | 14 | 14 | 4 | 6 | 7 | 3 | 7 |
| **Maximaal gebruik restruimte 85%** | **11,9** | **11,9** | **3,4** | **5,1** | **6,0** | **2,6** | **6,0** |

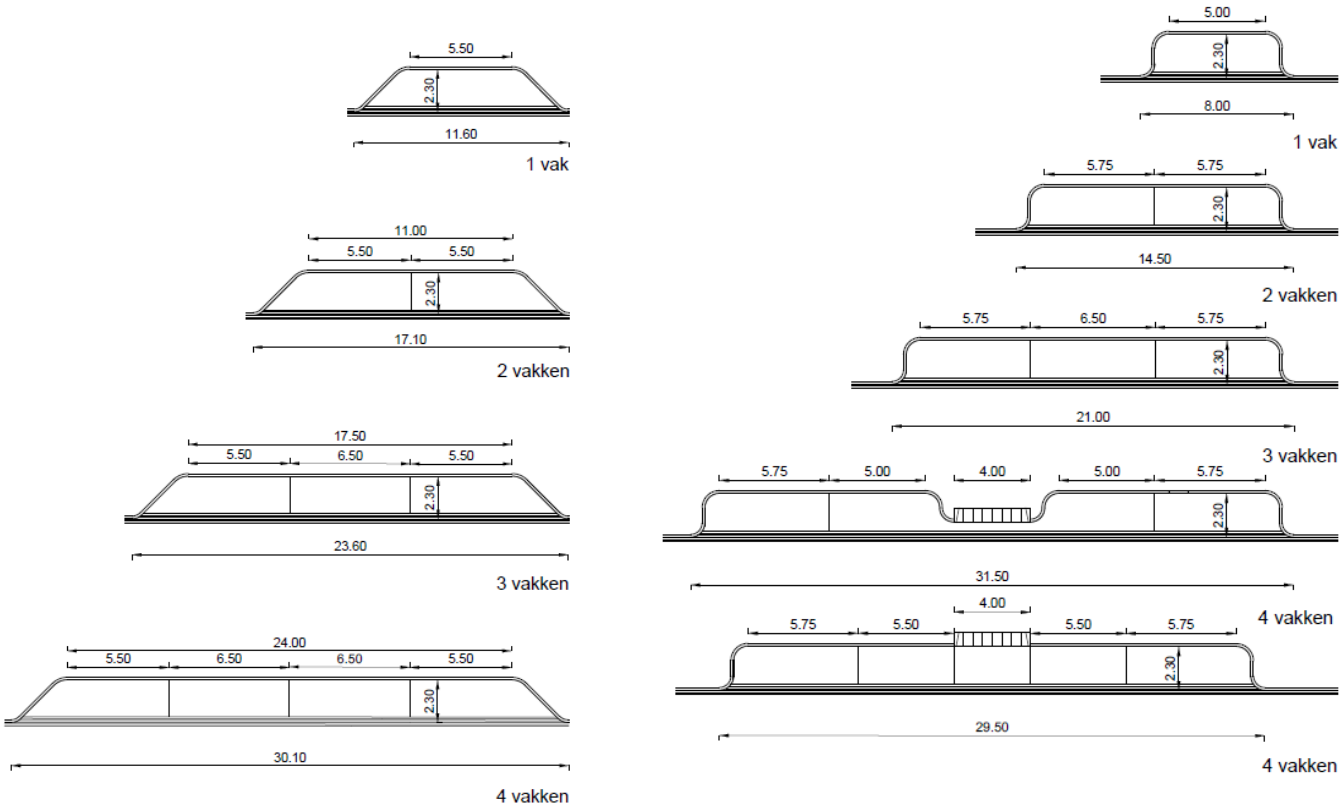
Op basis van het parkeeronderzoek worden op de diverse tijdstippen het aantal lege parkeerplaatsen (de restruimte) bepaald. Daarvan kan tot maximaal 85% gebruikt worden door de nieuwe functie. In dit voorbeeld zijn bijvoorbeeld op een werkdag 11,9 parkeerplaatsen beschikbaar en op een zaterdagmiddag 6.

In dit voorbeeld zijn er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar om het parkeren op te lossen.

## Bijlage 6. Afmetingen parkeervakken

| Type parkeervak | Lengte | Breedte |
|---|---|---|
| Haaks parkeren | 5 m | 2.5 m |
| Langs parkeren | 5.0 m tot 6.5 m * | 2.3 m |
| Gestoken parkeren<br>(hoek variabel 30° tot 60°) | 5.3 m | 2.5 m |

*afhankelijk van de situatie, zie onderstaande tekeningen.



# Bijlage 3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

## INHOUD BLZ


**1. INLEIDING ..... 3**

1.1. Gemeentelijk kader beleidsactualisatie buitengebied ..... 3
1.2. Relatie met provinciaal beleid en Verordening Ruimte ..... 3
1.3. Afbakening beleidskader ..... 4
1.4. Gemeentelijke doelstelling en ambitie ..... 5
1.5. Leeswijzer ..... 6

**2. CATEGORISERING ROOD-MET-GROEN REGELING ..... 7**

2.1. Aard en omvang ruimtelijke ontwikkelingen ..... 7
2.2. Vertaling naar 3 categorieën ontwikkelingen ..... 7
2.3. Categorie 1: ontwikkelingen met zeer geringe impact ..... 8
2.4. Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact ..... 9
2.5. Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ..... 13

**3. PROCEDURES, UITVOERING EN EVALUATIE ..... 15**

3.1. Rollen van de initiatiefnemer en de gemeente ..... 15
3.2. Processtappen ..... 15
3.3. Vastleggen van de tegenprestatie ..... 16
3.4. Naleven van afspraken, controle en handhaving ..... 16
3.5. Beleidsevaluatie ..... 16

**4. BEELDKWALITEITPARAGRAAF ..... 17**

4.1. Inleiding ..... 17
4.2. Beekdalen ..... 19
4.3. Essen- en kampenlandschap ..... 23
4.4. Kleinschalige zandontginningen ..... 27
4.5. Grootschalige ontginningen ..... 31
4.6. Mozaïek van bospercelen ..... 35

# 1. INLEIDING

## 1.1. Gemeentelijk kader beleidsactualisatie buitengebied

De gemeente Deurne heeft op 11 december 2007 haar bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Vervolgens is naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten op 9 november 2010 een gedeeltelijke herziening van dit plan vastgesteld ('bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied'), waarbij ook enkele nieuwe beleidslijnen zijn ingevoegd.

Op dit moment is een integrale herziening van dit bestemmingsplan in voorbereiding. De uitgangspunten daarbij zijn:

- digitalisering van het bestemmingsplan;
- beleidsneutraal overnemen van bestaande rechten en regels, inclusief inmiddels verleende ontheffingen, wijzigingen etc, met dien verstande dat:
  - daar waar de provinciale Verordening Ruimte (Vr) een engere beleidsruimte voorschrijft, de vigerende regeling wordt verengd in lijn met de Vr, en;
  - daar waar de provinciale Verordening Ruimte (Vr) een ruimere beleidsruimte voorschrijft, de vigerende regeling ongewijzigd blijft, met uitzondering van enkele ondergeschikte onderdelen.

## 1.2. Relatie met provinciaal beleid en Verordening Ruimte

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Structuurvisie Ruimte. De Vr bevat de meer concrete regels van provinciaal ruimtelijk belang. Deze regels dienen 'vertaald' te worden in gemeentelijke bestemmingplannen. De Vr bevat specifieke regels voor de buitengebieden, die vanaf de inwerkingtreding van de Vr in ieder bestemmingplan moeten worden meegenomen. Dit betekent dat bij de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied voor Deurne een aantal vigerende regelingen dient te worden aangepast aan de Vr.

De doorwerking van artikel 2 van de Vr (*zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit* en *kwaliteitsverbetering van het landschap*) is in dit beleidskader uitgewerkt. De kwaliteitsverbetering van het landschap krijgt op provinciaal niveau vorm door de rood-met-groen regeling.

*Rood-met-groen regeling*
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van

verlies aan omgevingskwaliteit. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (daar zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden) én buiten de ecologische hoofdstructuur (daar zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

Dit beleidskader bevat een op maat gesneden uitwerking voor de gemeente Deurne. De gemeente geeft hierin aan hoe zij bij ruimtelijke ontwikkelingen de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering op basis van artikel 2 van de Vr binnen de gemeente wenst vorm te geven.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant maken gemeenten in de regio, waterschappen en provincie nadere afspraken met elkaar. In het RRO is gebleken dat het mogelijk is als gemeente individuele afspraken te maken over de invulling van de kwaliteitsverbetering, waar eerder vanuit de provincie was ingestoken op afstemming op regionaal niveau. De gemeente Deurne heeft ervoor gekozen deze afspraken individueel te maken, maar staat wel open voor samenwerking en afstemming met andere Peelgemeenten, wanneer daar wederzijds behoefte aan is.

### 1.3. Afbakening beleidskader

Deze uitwerking is in hoofdzaak afgestemd op het provinciale voorstel zoals dat in de vier Brabantse regio's is besproken. De provincie geeft er daarbij de voorkeur aan dat in de diverse regio's deze uitwerking zo veel als mogelijk wordt gevolgd, zodat er uniformiteit bestaat in de wijze waarop op gemeentelijk niveau invulling wordt gegeven aan artikel 2 Vr.

Zoals hierboven aangegeven kiest de gemeente Deurne voor maatwerk. De gemeente gaat voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit van een kwalitatieve invulling op de locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen), waarbij dit beleidskader als uitgangspunt geldt voor de gewenste kwaliteit. Waar invulling op de locatie gezien de omvang en uitstraling van de gevraagde ontwikkeling niet voldoende kan worden gerealiseerd, of waar de benodigde compensatie niet past in de uitgangspunten van het beleidskader voor kwalitatieve invulling, wordt een regeling voorbereid om op de locatie te realiseren wat kwalitatief gewenst is en de hogere kosten van de compensatie (verschil tussen gerealiseerd en benodigd) te storten in een gemeentelijk groenfonds waarmee compensatie op een andere locatie wordt gerealiseerd. De hiervoor noodzakelijke aanpassing van de Nota Kostenverhaal die hoort bij de Structuurvisie wordt op dit moment voorbereid. Vooruitlopend zijn de maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de particuliere initiatieven, waarvan de procedure wordt ingevoegd in dit bestemmingsplan, alvast voorbereid met en getoetst aan het concept beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

## 1.4. Gemeentelijke doelstelling en ambitie

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk is reeds aangegeven dat de gemeente een vrij recent bestemmingsplan (2007) integraal en nagenoeg beleidsneutraal gaat herzien. Daarom is uitgangspunt voor de gemeente om binnenplanse ontwikkelingsmogelijkheden in beginsel niet te verruimen; dit ondanks het gegeven dat de Vr inmiddels op onderdelen meer ontwikkelingsruimte biedt dan het vigerende bestemmingplan. De gemeente beschikt namelijk reeds over een recent en goed afgewogen kader voor ontwikkelingen.

Bij de concretisering van artikel 2 uit de Vr in relatie tot de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, is voor de gemeente het eenduidige vertrekpunt gekozen, dat:

1. ontwikkelingen die reeds bij recht mogelijk zijn ook onveranderd worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zonder daar in het kader van artikel 2 van de Vr een tegenprestatie bij te vereisen;
2. ontwikkelingen die reeds door middel van binnenplanse (afwijkings- danwel wijzigings-) procedures mogelijk waren, met bijbehorende voorwaarden, worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, met dien verstande dat naast de reeds geldende voorwaarden, aanvullende voorwaarden worden toegevoegd in het kader van artikel 2 van de Vr;
3. alle overige ontwikkelingen die buitenplans worden geregeld per ontwikkeling getoetst moeten worden aan artikel 2 van de Vr, waarbij de maatregelen die op de locatie getroffen moeten worden moeten voldoen aan het beleidskader, en daarnaast een bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds verschuldigd is.

De gebiedsgerichte benadering voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied, was gekoppeld aan de provinciale zonering (AHS / GHS). Deze gebiedsgerichte benadering wordt in het nieuwe bestemmingsplan waar mogelijk beleidsneutraal ‘vertaald’ naar de huidige provinciale gebiedszonering (groenblauwe mantel, agrarisch gebied etc).

Met dit beleidskader wil de gemeente voor de binnenplanse ontwikkelingsmogelijkheden invulling geven aan de volgende doelen:

- van normerend beleid (van verbod en toestaan) naar onderbouwde ontwikkelingsruimte met regels voor ruimtelijke kwaliteit op basis van proportionaliteit (bestemmingswinst staat in juiste verhouding tot toegevoegde ruimtelijke kwaliteit);
- evenwicht tussen (functionele) dynamiek met ontwikkeling en behoud en versterking van duurzame ruimtelijke waarden;
- een helder beleidskader voor de gemeente, dat voldoet aan de provinciale regelgeving, dat de provincie heeft beschreven in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte”;

- duidelijkheid aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen over hoe de gemeente artikel 2 uit de Vr toepast en vertaalt naar het gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

De gemeente geeft met dit beleidskader tot op perceelsniveau invulling aan de rood-met-groen verplichting. Deze invulling is in de eerste plaats noodzakelijk, om binnenplans een *zekere juridische objectiviteit* van de voorgeschreven criteria te bewerkstelligen. Bovendien heeft de toetsing aan dit kader het voordeel, dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen. Door vooraf duidelijkheid te bieden kan vertraging van planprocessen worden voorkomen. Dit geldt al vanaf het moment dat de gemeente dit beleidskader vast heeft gesteld (en waar nodig ook bij de toets van ontwikkelingen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe plan buitengebied).

In dit beleidskader is beschreven hoe de rood-met-groen regeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast. Het bevat de minimale basisinspanning op eigen erf, danwel direct aansluitend aan eigen erf. De periodieke verantwoording over uitvoering en handhaving en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid is tevens toegelicht. De mogelijkheden van fondsvorming, zal in een later stadium verder worden uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie en de nota kostenverhaal.

### 1.5. Leeswijzer

De rood-met-groen regeling voor de gemeente Deurne is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 2: categorisering rood-met-groen regeling en de doorwerking in het bestemmingsplan (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing);
- Hoofdstuk 3: procedures, evaluatie beleid en uitvoering;
- Hoofdstuk 4: richtlijnen beeldkwaliteit bij erfbeplantingsplannen.

# 2. CATEGORISERING ROOD-MET-GROEN REGELING

## 2.1. Aard en omvang ruimtelijke ontwikkelingen

Artikel 2.2 van de Vr stelt dat in het landelijk gebied elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente past dit uitgangspunt als volgt toe:

De gemeente vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk om eerst te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving. Deze is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Die impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor wel of geen substantiële vergroting van een bestemmingsvlak of bouwvlak of bouwvolume nodig);
- het ruimtebeslag (is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande terreininrichtingen of bebouwing);
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperking gebruiksruimte);
- de ‘gebiedseigenheid’ van een ontwikkeling (betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling);
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

## 2.2. Vertaling naar 3 categorieën ontwikkelingen

Rekening houdend met de mogelijke impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende noodzakelijke kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: *geen tegenprestatie*;
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht ook een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan vereist: *de basisinspanning;*
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap

vereist: *de basisinspanning-plus.*

In navolgende paragraven zijn deze categorieën nader toegelicht en concreet gemaakt met lijsten van ontwikkelingen zoals deze zijn opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Dit overzicht is overigens dynamisch en niet uitputtend, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

## 2.3. Categorie 1: ontwikkelingen met zeer geringe impact

Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, omdat:

- de ontwikkeling in zichzelf reeds een kwaliteitsverbetering is; voorbeelden zijn de aanleg van natuur- en landschapselementen, oprichting van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandelpaden en bankjes en woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- de ontwikkeling reeds bij recht mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan of vergunningsvrij wordt toegestaan (in geval van bouwactiviteiten);
  De toepassing van artikel 2 uit de Vr is alleen noodzakelijk indien daartoe een nadere belangenafweging van het bevoegd gezag noodzakelijk is. Dit geldt voor alle afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bouw- en gebruiksregels die als onvoorwaardelijk recht zijn opgenomen in het bestemmingsplan vallen hier niet onder. Evenmin geldt artikel 2 Vr voor de in Bijlage II, art. 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) opgenomen ontwikkelingen, zoals oprichting van een dakraam/-kapel en oprichting van erf- of perceelafscheiding.
- de ontwikkeling een dusdanig geringe ruimtelijke invloed heeft, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn; voorbeelden zijn:
  - ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing, zoals:
    - Bed & breakfast;
    - Beroep/bedrijf aan huis;
    - Verbrede landbouw en overige (inpandige) ondergeschikte nevenactiviteiten;
    - Huisvesting seizoensarbeiders;
    - Afhankelijke woonruimte;
  - algemene afwijking van situerings- en maatvoeringseisen;
  - vergroting van een burgerwoning tot 850 $m^3$ (middels de sloopbonus regeling);
  - vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 $m^2$ (middels de sloopbonus regeling);

- herbouw van een burger- of bedrijfswoning;
- oprichting van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Voor het bestemmingsplan buitengebied betekent dit dat aan de genoemde ontwikkelingsmogelijkheden vallende onder categorie 1 ***geen extra tegenprestatie*** wordt gekoppeld. Betreffende ontwikkelingen dienen voorzover ze niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk zijn, maar via een (binnenplanse) afwijking toegestaan kunnen worden wel te voldoen aan de overige gestelde randvoorwaarden, zoals opgenomen in de juridische regeling.

Ook bij vergelijkbare ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan niet een directe mogelijkheid voor bevat, maar die wel een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteitswinst genereren, is geen tegenprestatie vereist. Te denken valt aan verkleining van bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken, projecten gericht op landschapsversterkingen of cultuurhistorisch herstel etc.

In geval van woningbouw in het buitengebied (door de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel) kan de verbetering ook elders plaatsvinden. De gelden, die terug ontvangen worden van de provincie, worden immers ingezet voor de uitvoering van groenprojecten en voor de sloop van overtollige bebouwing.

## 2.4. Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact

Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen, die ruimtelijke kwaliteitsverbetering (van het landschap) vereisen, door maatregelen op of direct aansluitend op eigen erf. De ontwikkelingen, die dit betreft zijn onder andere:

- vormverandering van een agrarisch bouwvlak;
- omschakeling van agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij;
- verbrede landbouw en overige ondergeschikte (buitenpandige) nevenactiviteiten;
- kleinschalig kamperen;
- aanleg van trekkershutten;
- huisvesting seizoensarbeiders in woonunits;
- omzetting van een woonbestemming in een recreatiewoning;
- buitenopslag bij een loonbedrijf.

Het ruimtelijk effect van deze categorie ontwikkelingen blijft veelal beperkt tot het eigen erf en heeft slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect op de directe omgeving. Bij dergelijke ontwikkeling wordt daarom een ruimtelijke kwaliteitsverbetering geëist, zijnde de ***basisinspanning***, die bestaat uit algemene kwaliteitseisen / kwalitatieve voorwaarden om te kunnen voldoen aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit alsmede een goede visueel-ruimtelijke

inpassing van het erf door middel van de realisatie van een door de gemeente goedgekeurd ***erfbeplantingsplan***.
De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient in samenhang met de bestaande situatie en rekening houdend met de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord ingepast te worden met erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie hoofdstuk 4 “Beeldkwaliteit”). Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Door aanplant van gebiedseigen beplanting en/of aanleg van andere landschappelijke elementen (bv waterpartijen of grondwallen) wordt een verbetering van de kwaliteit van het landschap bereikt.

Aan het erfbeplantingsplan worden in het algemeen geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden. Er worden enkel kwalitatieve eisen gesteld, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 4 “Beeldkwaliteit” van dit beleidskader. Uitzondering hierop vormt de uitbreidingsmogelijkheid van een intensieve veehouderij; voor uitbreiding van een bouwvlak vereist de Vr in elk geval dat minimaal 10% van het bouwvlak aangewend wordt voor landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt overigens eveneens getoetst aan de in dit beleidskader opgenomen kwalitatieve eisen.

*Aanvullende voorwaarden erfbeplantingsplan:*

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/ landschapsinpassingsplan, door een deskundige instantie (zoals een hovenier, tuin-/landschapsarchitect of bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen), waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven;
- Met een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd (zie ook hoofdstuk 3).

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden vallend onder categorie 2 worden daarnaast ten behoeve van de ***algemene zorgplicht*** voor ruimtelijke kwaliteit de volgende kwaliteitseisen/kwalitatieve voorwaarden gesteld:

*A. Landschappelijk / ruimtelijke kwaliteiteisen*

<u>Binnen bestemmingsvlak of agrarisch bouwvlak</u>

- Verkaveling: Als gevolg van het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon

(occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
- Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
- Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
- Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

<u>Effecten op omgeving</u>
- Waardevolle landschapselementen: Met het initiatief mag er geen aantasting plaatsvinden van kenmerkende – op de kaart aangeduide - waardevolle landschapselementen, zoals: lanen, bolle akkers/ steilranden (waardevol reliëf) en onverharde wegen.
- Openheid (aanduiding Beekdal): bestaande waardevolle zichtlijnen dienen te worden gehandhaafd; bij ontwikkelingen wordt niet alles verdicht, maar worden zichtlijnen gecreëerd, bijvoorbeeld naar beekdalen.
- Natuurwaarden: Met het initiatief mag geen aantasting plaatsvinden van de in de nabijheid gelegen natuurgebieden.
- Onverharde wegen dienen als zodanig behouden te blijven.
- Woon en leefklimaat omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- Verkeer: De verkeersontsluiting dient voldoende capaciteit te bieden. Dit is met name van belang bij functieverandering naar bedrijvigheid. Sterk publieksaantrekkende functies worden niet toegestaan.

*B. Cultuurhistorische en archeologische aspecten*

- Cultuurhistorie: Het initiatief mag niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden. Indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarden hoog of middelhoog is, is afhankelijk van het verstoringoppervlak en verstoringsdiepte een archeologisch vooronderzoek wellicht noodzakelijk;

*C, Waterhuishouding*

- Waterhuishouding: Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;

*D. Planologische aspecten*

- Het initiatief dient aan te sluiten bij de Vr.
- Bij bedrijfsontwikkeling dient een door de gemeente goedgekeurd bedrijfsplan te worden opgesteld voor de toetsing van de economische uitvoerbaarheid.

*De milieukundige aspecten vormen een belangrijk toetsingskader maar zijn niet direct onderdeel van de ruimtelijke kwaliteitsafweging; bij het toetsen van een initiatief kunnen de volgende milieuaspecten een rol spelen:*

- Geurhinder: Het initiatief mag niet leiden tot extra beperkingen voor bestaande agrarische bedrijven en dient te voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij en de geurverordening Deurne.
- Geluid: Het initiatief mag niet leiden tot een extra geluidsgehinderde situatie en dient te voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Wet Geluidhinder. Hiertoe is indien relevant akoestisch onderzoek noodzakelijk.
- Gevaar / externe veiligheid: Het initiatief mag niet worden gerealiseerd in een situatie met een te hoog persoonsgebonden en/of groepsrisico.
- Luchtkwaliteit: de fijnstofconcentratie mag de fijnstofnormen niet overschrijden. Het is wel toegestaan om de fijnstofemissie meer te laten toenemen dan in betekenende mate is, mits de fijnstofnormen niet worden overschreden.
- Bodemonderzoek: het initiatief mag niet worden gerealiseerd op gronden, waarvan de bodem verontreinigd is.
- Flora en Fauna: Het initiatief mag niet leiden tot nadelige effecten op flora en fauna en draagt waar mogelijk bij aan versterking van biotopen.
- Ammoniak: het initiatief moet voldoen aan de emissie-eisen en mag geen negatief effect hebben op (nabijgelegen) gevoelige gebieden.
- Overige milieuzoneringen: het initiatief mag niet zijn gelegen binnen aangeduide milieu-zoneringen cq. hindercirkels.

Om de basisinspanning voldoende objectief en helder te maken voor initiatiefnemers, is de basisinspanning grotendeels vertaald in de randvoorwaarden van de opgenomen binnenplanse ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden. Daarmee is de basisinspanning als bindende randvoorwaarde vastgelegd en zal bij iedere afwijking of wijziging moeten worden onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de basisinspanning.

## 2.5. Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 2 worden aan de vereiste goede landschappelijke inpassing geen kwantitatieve eisen gesteld[1], maar uitsluitend enkele kwalitatieve eisen (zie beschrijving van categorie 2 in voorgaande paragraaf 2.4). Hierdoor staat de ontwikkeling in juiste verhouding tot de tegenprestatie.

Daar waar ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben, wordt een basisinspanning-plus vereist. Dit betreft in ieder geval alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking- of wijziging van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Betreffende initiatieven zullen als maatwerk in een buitenplanse procedure beoordeeld worden.

Daarnaast betreft het ook enkele grootschaligere ruimtelijke ontwikkelingen, die wel middels een binnenplanse procedures in de tweede herziening bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt. Dit betreft onder meer:

- vergroting van het agrarisch bouwvlak;
- oprichting van een nieuwe bedrijfswoning;
- functieverandering van (voormalige) agrarische en niet-agrarische bedrijven;
- vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van niet-agrarische en recreatie bedrijven;
- omschakeling naar een ander bedrijfstype bij niet-agrarische bedrijven;
- substantiële vergroting van de inhoud van een burgerwoning (tot 1.000 $m^3$).

Voor dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (zijnde algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, ***de basisinpassing-plus*** .

Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging:

a. Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
b. aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc) ter versterking van de landschapsstructuur;
c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief

[1] *Met uitzondering van vergroting van een agrarische bouwvlak van een intensieve veehouderij, waar in het kader van de Vr minimaal 10% van het bouwvlak voor landschappelijke inpassing benut dient te worden*.

recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);

d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bji functieverandering;
g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's).

Naast bovenstaande fysieke verbeteringen van het landschap kan de kwaliteitstoevoeging ook worden bereikt door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap.

De 'spelregels' waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zullen in de Nota Kostenverhaal worden uitgewerkt. Daarbij biedt dit beleidskader een toetsingskader voor het kwalitatieve gedeelte van de compensatie op de locatie zelf.

# 3. PROCEDURES, UITVOERING EN EVALUATIE

## 3.1. Rollen van de initiatiefnemer en de gemeente

Het voorliggende beleid is ontwikkelingsgericht. De initiatiefnemer levert een integraal (globaal) verzoek aan dat bestaat uit zowel rode als groene componenten, gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaders. Deze worden getoetst door de gemeente.

De gemeente heeft – als bewaker van de ruimtelijke kwaliteit – verschillende rollen. Allereerst heeft de gemeente met dit beleidsstuk de kaders voor ontwikkeling vastgelegd. Vervolgens heeft zij de rol van stimulerend aanspreekpunt voor initiatiefnemers, de rol van planbeoordelaar en tot slot de rol van toetser van de projecten die uitgevoerd worden. De gemeente kan daarnaast ook de rol van initiatiefnemer hebben, bijvoorbeeld bij het aan- of verleggen van wegen.

Als stimulerend aanspreekpunt en planbeoordelaar werkt de gemeente samen met de initiatiefnemers een evenwichtig plan uit; de kwalitatieve voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan vormen hiervoor de kaders. Dit beleid is gedeeltelijk in meetbare spelregels vastgelegd. Voor het overgrote deel wordt van geval tot geval een maatwerkoplossing uitgewerkt, met als belangrijkste toetsingskader: de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die verbetering te bereiken stelt de gemeente eisen aan de inrichting en stedenbouwkundige opzet van een plan. Landschappelijke inpassing en behoud en versterking van cultuurhistorische waarden zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Tijdens de uitvoering en het beheer van een plan toetst de gemeente de overeengekomen afspraken op nakoming.

## 3.2. Processtappen

Een plan van een initiatiefnemer om iets nieuws te ontwikkelen begint meestal met het indienen van een principeverzoek voor afwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan. Dit verzoek wordt globaal getoetst, waarbij de toetsing plaats vindt op basis van het bestaande beleid. Als er overeenstemming is met de initiatiefnemer over de opzet en de randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst betreft een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding, waarin onder andere afspraken gemaakt worden over de betaling van verschillende plankosten, de aanleg van (infrastructurele) voorzieningen en de daadwerkelijke uitvoering van het initiatief. Na ondertekening van de overeenkomst zullen ruimtelijke procedures worden opgestart.

Vervolgens wordt een concept-(postzegel)bestemmingsplan, concept-wijzigingsplan of onderbouwing voor een afwijkingsprocedure opgesteld. Dit wordt op alle relevante ruimtelijke aspecten getoetst. Er vindt eventueel inspraak plaats. In geval van een wijzigingsplan of onderbouwing voor een afwijkingsprocedure besluit het college daarna over eventuele aanpassingen naar aanleiding van de inspraak. In geval van een postzegelbestemmingsplan besluit de gemeenteraad. Daarna wordt de procedure afgerond.

### 3.3. Vastleggen van de tegenprestatie

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de tegenprestatie (basisinspanning respectievelijk basisinspanning-plus) wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. In gevallen waarbij landschapselementen van substantiële omvang dienen te worden gerealiseerd in het kader van de goede landschappelijke inpassing of waarbij cultuurhistorisch waardevolle elementen dienen te worden hersteld en geconserveerd, is het mogelijk om aanvullend een kwalitatieve verplichting te laten ondersteunen door een beheerovereenkomst.

### 3.4. Naleven van afspraken, controle en handhaving

Aangezien in het verleden de aanleg en instandhouding van bijvoorbeeld landschapselementen tegen afspraken in niet werd nagekomen, dient er structureel toezicht te worden gehouden op de aanleg en instandhouding van de basisinspanning. De gemeente is daarvoor verantwoordelijk (handhaving) en heeft als instrumenten voor deze handhaving de in de voorgaande paragraaf vastgelegde overeenkomsten, waarop de gemeente een beroep kan doen. Realisatie van de tegenprestatie wordt bij het toezicht op de naleving van de afspraken betrokken en in het veld wordt nagegaan wat er daadwerkelijk is gerealiseerd. Deze aanpak is vergelijkbaar met de aanpak van het provinciale Stimuleringskader Groenblauwe diensten (StiKa). Naleving van specifiek de aanleg van landschapselementen en beplanting wordt getoetst aan het erfbeplantingsplan, dat wordt gebaseerd op het gemeentelijk groenstructuurplan en de beeldkwaliteitparagraaf uit dit beleidskader.

### 3.5. Beleidsevaluatie

De gemeente en de provincie zullen de toepassing en werking van artikel 2 Vr elke 2 jaar verantwoorden en bespreken in het RRO. Daarbij wordt de werking en doelmatigheid van deze regeling bezien. Hierbij worden de gegevens betrokken uit de verantwoording van de gemeenten.
De evaluatie en verantwoording kunnen leiden tot het bijstellen van het dit beleidskader of de gemaakte afspraken in de RRO.

# 4. BEELDKWALITEITPARAGRAAF

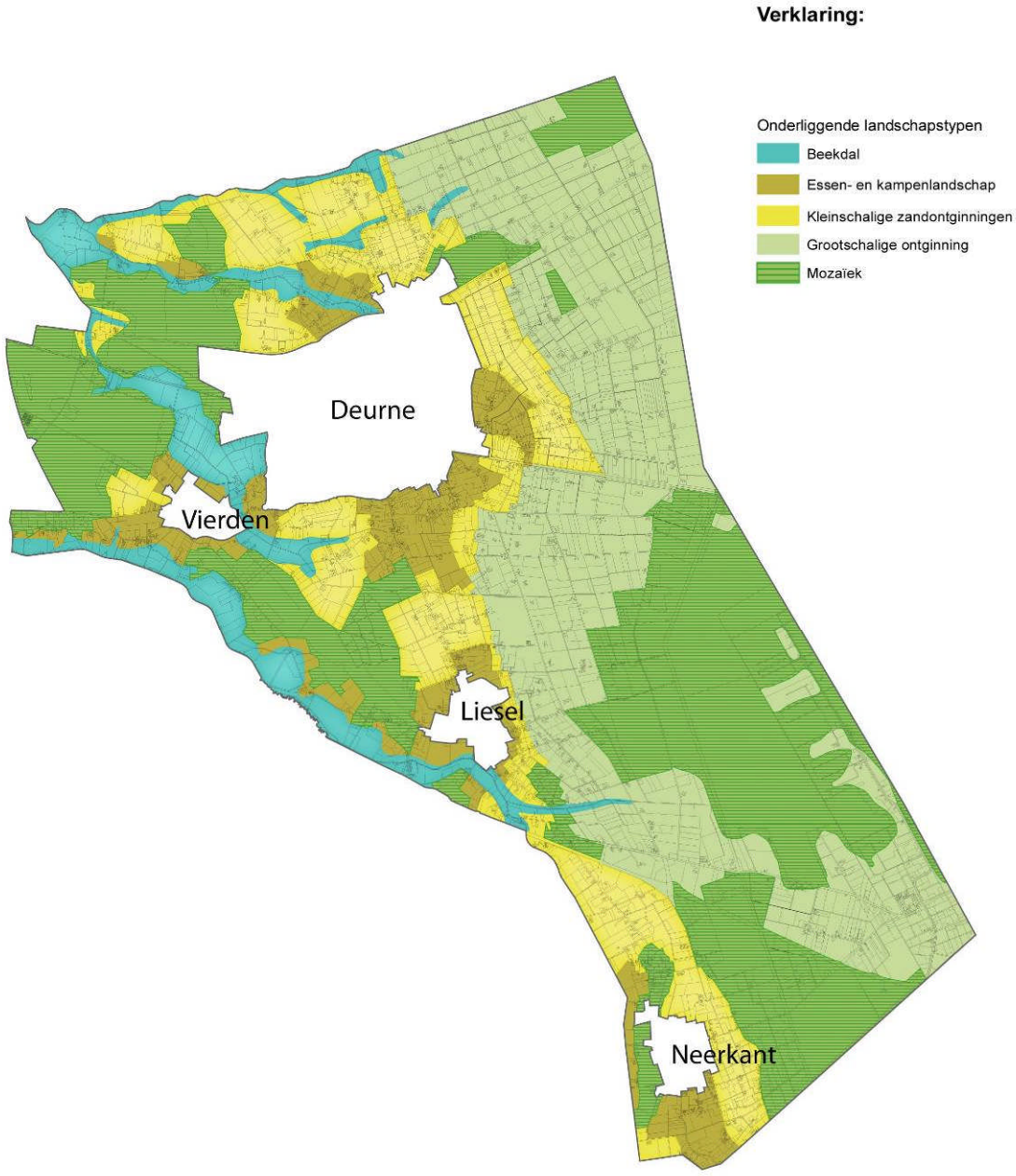
## 4.1. Inleiding

Doelstelling van deze beeldkwaliteitparagraaf is om bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (zowel binnen- als buitenplans), handvatten te bieden voor een gewenste inpassing ter verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Conform het Landschapsontwikkelingsplan de Peel kunnen in het plangebied 5 verschillende landschappelijke eenheden worden onderscheiden, te weten:

- Beekdalen;
- Essen- en kampenlandschap;
- Kleinschalige zandontginningen;
- Grootschalige ontginningen;
- Mozaïek van bospercelen.

Voor de begrenzing van de landschappelijke eenheden wordt verwezen naar de kaart op navolgende pagina.

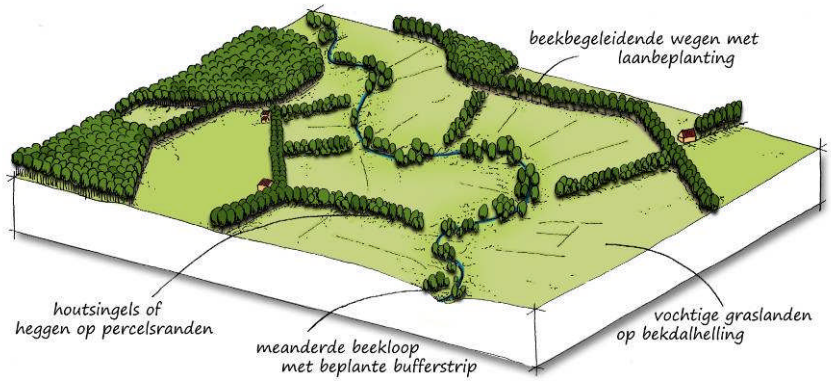
Per landschappelijke eenheid is een beschrijving van de te hanteren beeldkwaliteiteisen tot op erf-niveau geformuleerd. Deze eisen gelden zowel voor de bebouwing als de inrichting van het agrarisch bouwvlak en/of bestemmingsvlak (van burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven), alsmede de landschappelijke inpassing daarvan. Het gaat hierbij altijd om algemene principeoplossingen, die uiteraard naar de specifieke situatie dienen te worden doorvertaald. De daarbij gehanteerde voorbeelduitwerkingen betreffen agrarische bedrijfsontwikkelingen. De daarin opgenomen ruimtelijke principes zijn evenzeer toepasbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen voor burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven.


Verklaring:
Onderliggende landschapstypen
Beekdal
Essen- en kampenlandschap
Kleinschalige zandontginningen
Grootschalige ontginning
Mozaïek
Deurne
Vierden
Liesel
Neerkant

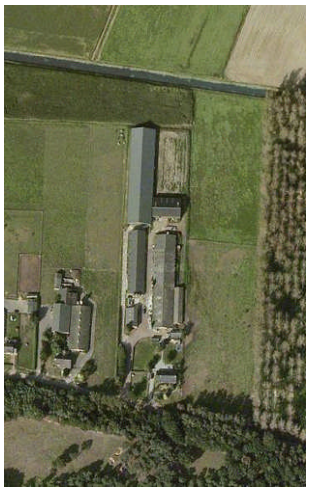
## 4.2. Beekdalen

**Karakteristiek**
Het plangebied, onderdeel van een uitgestrekt dekzandgebied, wordt van oost naar west doorsneden door enkele beekdalen (o.a. Astensche Aa, Oude Aa en De Vlier). De begrenzing van deze beekdalen wordt gevormd door flankerende wegen, op de overgang naar de hoger gelegen gronden, die zich soms hebben ontwikkeld tot uitgestrekte akkercomplexen. De verkaveling in het beekdal kent van oorsprong een langgerekt patroon, haaks op de beekloop. De bebouwing ligt van oudsher op de overgang van het lage beekdal (grasland) en de hoger gelegen akkers. Kleine landschapselementen zoals houtwallen, houtsingels en sloten accentueren de perceelsgrenzen. In samenhang met kleine bospercelen ontstaat er zo een landschapsbeeld met een kleinschalig karakter.

De bebouwing is hier vooral langs de beekdalrand, langs de weg gelegen. Hier staan nog vaak de oudere boerderijen. In het beekdal vertoonden de boerenerven vanouds een opstrekkende vorm, waarmee ze zich zo in het verkavelingspatroon van het beekdal voegden. Rond het woonhuisgedeelte is een siertuin aanwezig omzoomd met hagen. Verder is het erf vooral functioneel ingericht met elementen als een moestuin, hoogstamboomgaard, schapenweitje, etc..
Inmiddels heeft hier schaalvergroting plaatsgevonden met voornamelijk veehouderijen. De stallen en overige bedrijfsgebouwen bepalen het beeld van de bouwvlakken. Veelal is de erfbeplanting rond de boerderijen, maar ook de perceelsrandbegroeiing verdwenen.







**Nederzettingsvorm**

- De bebouwing, op een informele wijze (rooilijn) langs de weg gesitueerd, vormt een “open” lint, met ruime doorzichten naar de achterliggende akker aan de ene zijde en het beekdal aan de andere zijde. Ook komt solitaire bebouwing voor.

**Vorm erf**

- De bouwvlakken aan de beekdalzijde zijn smal en diep, aan de andere zijde veelal breder en minder diep.

**Inrichting erf**

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter de bedrijfswoning, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De overheersende nokrichting van met name de grotere bouwvolumes (schuren en stallen) is haaks op de weg;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo’s zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg;
- Sleufsilo’s zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

**Bebouwing**

Woonhuis:

- Qua positionering en uitstraling het hoofdgebouw van het bouwvlak;
- Bebouwingshoogte overwegend in één bouwlaag met kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm ;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

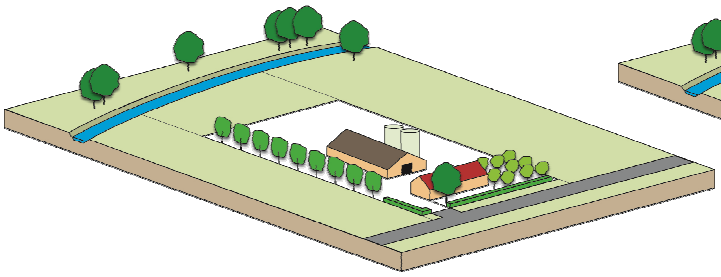
Bedrijfsbebouwing:

- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen.

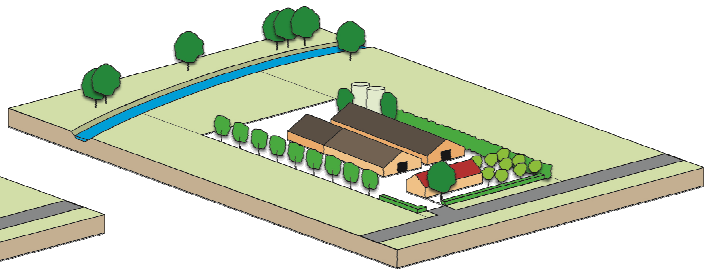
**Erfbeplanting**

- Zijerfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Als cultuurvorm komen in het beekdal populierenakkers (voor de klompenindustrie) en knotbomen voor.
- De achtererfgrens blijft deels open (functionele relatie met agrarische gronden) en wordt deels ingeplant;
- De voorerfgrens blijft eveneens deels open waardoor zicht op het woonhuis behouden blijft;
- Naast functionele, verharde delen worden aan de wegzijde ook blokhagen en grasvlakken ingezet om het algehele beeld te verzachten;
- Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van  bedrijfsgebouwen en silo's;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen;
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Els, Schietwilg, Es, Ratelpopulier, Meidoorn en Liguster.

Uitgangspunt.



Eventuele uitbreiding



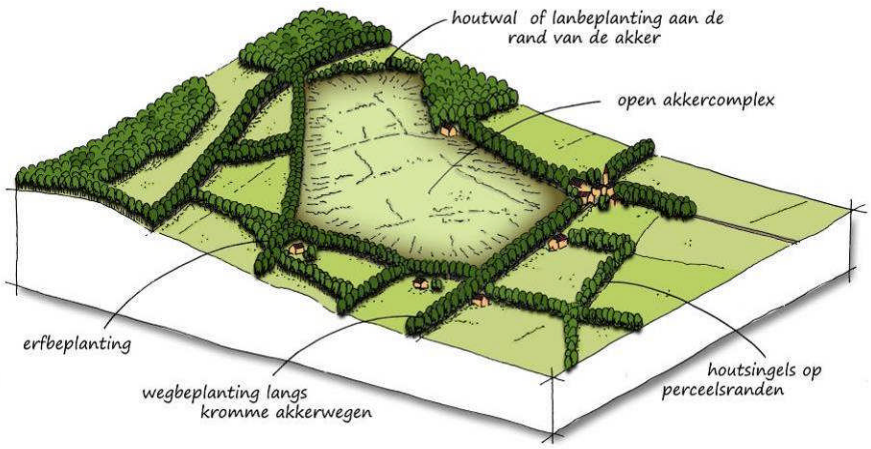
Bouwvlak met opstrekkend karakter.

## 4.3. Essen- en kampenlandschap

**Karakteristiek**
De essen (ook wel akkercomplexen) behoren tot de oudere ontginningen in ons land. De veelal bolle, open akkers liggen van oorsprong op de overgang van de hogere gronden naar de lagergelegen beekdalen, veelal rond de kernen. Een voorbeeld van zo een gemeenschappelijke es zijn de ‘open’ gronden ten zuidoosten van Deurne nabij de Hanenbergweg en Kranenmortelweg. (zie bijgevoegde luchtfoto)

De randen van de es worden van oorsprong veelal bepaald door een rondgaande, soms met bomen omzoomde weg, waarlangs zich kleinschalige tweezijdige lintbebouwing heeft gevestigd. De boerderijen langs deze weg vormen een transparant lint waarbinnen een twee-deling is te ontdekken tussen de erven direct aan de es (aan de es-kant van de weg) en de erven die daar (aan aantakkende wegen) omheen liggen.

Aan de es-kant van de weg vinden we de veelal oudere boerderijen (langgeveltype) met bijbehorende erven waarbij de massa (bebouwing en opgaand groen) zich dicht bij de weg bevindt. Vooral deze langgevelboerderijen vormen, zeker als er een zekere samenhang bestaat, een sterke begrenzing van de akker. Via doorkijkjes is het achterliggende akkercomplex zichtbaar.
Op oude luchtfoto’s zijn de oude inrichtingen van het erf goed te zien. Het erf is aan de zijde van het voorhuis, het woongedeelte ingericht als siertuin, omzoomd door hagen. Verder is het erf vooral functioneel ingericht met elementen als een moestuin, boomgaard, schapenweitje, etc.. Opvallend is de informele setting van de kleine gebouwen en perceelindelingen.



De bebouwing aan de andere kant van de weg kent vaak een grotere onderlinge afstand en voegt zich meer naar het achterliggende landschapstype.

Inmiddels heeft een zekere schaalvergroting plaatsgevonden. De informele setting is nog steeds herkenbaar, maar nu met grotere gebouwen en meer verhard oppervlak. Vooral de verticale elementen zoals voedersilo's zijn sterk beeldbepalend.





**Nederzettingsvorm**

- De bebouwing is op informele wijze (rooilijn) en veelal verspreid langs de weg gesitueerd. Veelal dicht bij de weg;
- Ook komt solitaire bebouwing voor, die veelal direct aan de weg, of incidenteel in het vrije veld aan een insteekwegje ligt.

**Vorm erf**

- De bouwvlakken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving. Relatief vaker gestrekt erf langs de weg.

**Inrichting erf**

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter de bedrijfswoning, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- Een overheersende nokrichting is niet aan de orde; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie. Indien het hoofdgebouw een langgevelboerderij is, dan liggen de bouwvolumes veelal parallel aan de weg;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. tussen de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en open akker;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

**Bebouwing**

Woonhuis:

- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, evt. (deels) riet e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

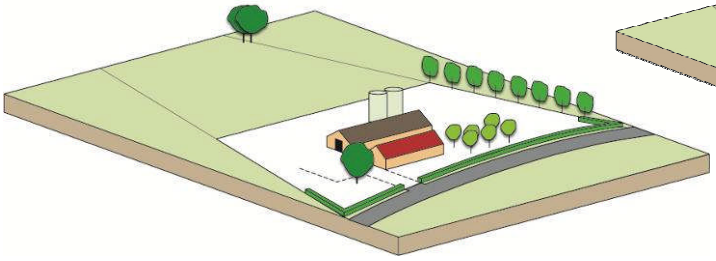
Bedrijfsbebouwing:

- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen.

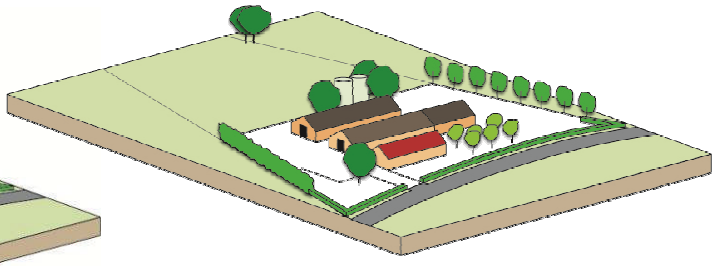
**Erfbeplanting**

- Zijdelingse erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten.
- Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Indien sprake is van een insteekwegje, wordt ook dit ingeplant met een enkel-, maar bij voorkeur dubbelzijdige laanbeplanting.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Berk, Eik, Haagbeuk, Beuk, Es, Linde, Paardenkastanje, Krentenboompje, Vlier.

Uitgangspunt.



Eventuele uitbreiding

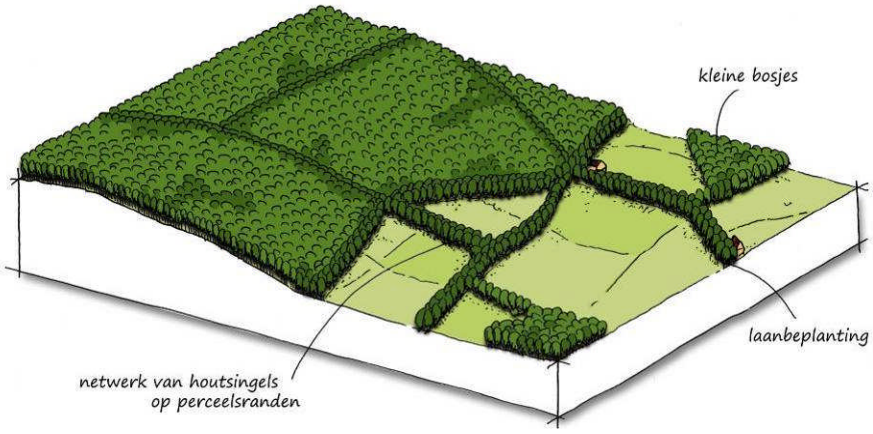


Bouwvlak in langsrichting

## 4.4. Kleinschalige zandontginningen

**Karakteristiek**
Het landschappelijk karakter wordt hier doorgaans gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen (indien aanwezig). De verkaveling vertoont eveneens een afwisselend en vaak onregelmatig beeld waarbij landbouwgronden, houtwallen en bosjes elkaar afwisselen. Het landschapsbeeld is in principe sterk wisselend.

De nederzettingsstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld; de afzonderlijke hoeven lagen te midden van een eigen kampje, of “eenmansesje” of aan de randen van grote open escomplexen. Door plaatselijke verdichting heeft dit beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten.
Het erf in dit landschapstype kan niet los gezien worden van de al aanwezige beplanting op of langs de direct aangrenzende percelen. Hierbij is het behouden en versterken van de afwisseling in openheid en beslotenheid het uitgangspunt. Dat betekent ook dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar blijft, dan wel versterkt wordt.







**Nederzettingsvorm**

- De bebouwing is op informele wijze (rooilijn) en veelal verspreid langs de weg gesitueerd;
- Ook komt solitaire bebouwing voor, die veelal direct aan de weg, of incidenteel in het vrije veld aan een insteekwegje ligt.

**Vorm erf**

- De bouwvlakken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

**Inrichting erf**

De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;

- Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter de bedrijfswoning, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- Een overheersende nokrichting is niet aan de orde; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. tussen de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

**Bebouwing**

Woonhuis:

- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, evt. (deel) riet e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

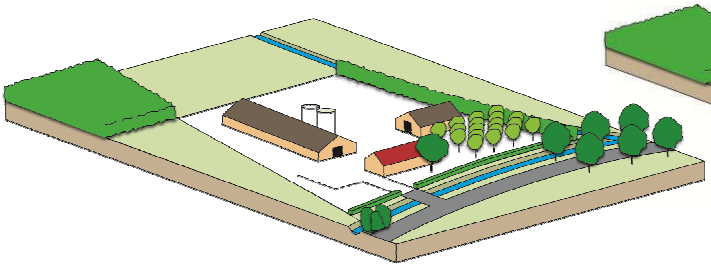
Bedrijfsbebouwing:

- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen.

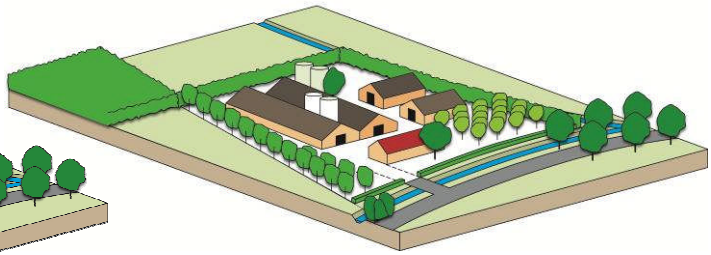
**Erfbeplanting**

- Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten;
- Kleine bospercelen zijn toepasbaar op onrendabele hoeken en dragen bij aan de ruimtelijke afwisseling;
- Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van  bedrijfsgebouwen en silo's;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin vanzelfsprekend toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Indien sprake is van een insteekwegje, wordt ook dit ingeplant met een enkel-, maar bij voorkeur dubbelzijdige laanbeplanting.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Berk, Eik, Haagbeuk, Beuk, Es, Linde, Paardenkastanje, Krentenboompje, Vlier.

Uitgangspunt.



Eventuele uitbreiding

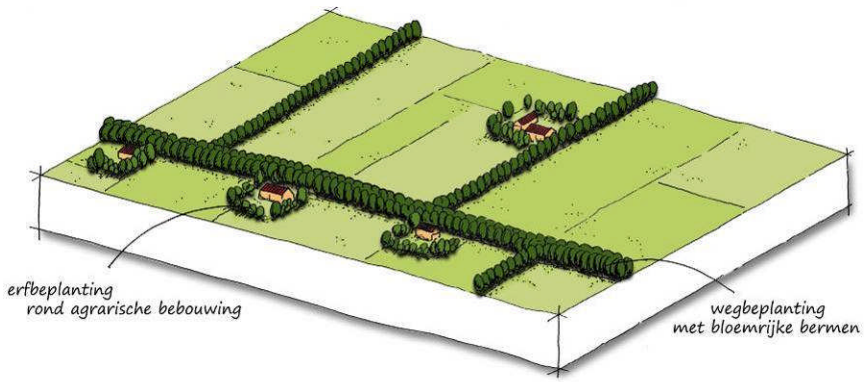


Vorm bouwvlak vrij; aanpassen aan situatie.

## 4.5. Grootschalige ontginningen

**Karakteristiek**
Dit landschapstype is ontstaan doordat eind 19e begin 20e eeuw, aan de hand van nieuwe technieken en inzichten, de schrale heidevelden in cultuur konden worden gebracht. Deze jonge ontginningen, ook wel aangeduid als machinelandschappen, worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een grootschalige en regelmatige, op gemechaniseerde landbouw afgestemde verkaveling. Het patroon van wegen en waterlopen is regelmatig van vorm en systematisch opgezet. De boerderijen zijn verspreid en op ruime afstand van elkaar gesitueerd en altijd gekoppeld aan het wegenpatroon, dat wordt begeleid door ranke laanbeplantingen.

De erven zijn sober en functioneel ingericht. Aan de voorzijde staat het hoofdgebouw (woonhuis) waarachter zich de grote bedrijfsgebouwen bevinden. De architectuur en het materiaalgebruik stralen sobere functionaliteit en eenvoud uit. Door de beperkt aanwezige erfbeplanting bepalen vooral de grootschalige bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld.







**Nederzettingsvorm**

- De bebouwing is op logische wijze (rooilijn) en veelal verspreid langs de weg gesitueerd op grotere erven ivm machinale inrichting;

**Vorm erf**

- De bouwvlakken zijn in de regel regelmatig gevormd en vertonen een rationele karakteristiek. Lengte en breedte zijn in principe van gelijke orde en verlenen het bouwvlak geen specifieke richting.

**Inrichting erf**

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht en liggen veelal op enige afstand van de weg;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter de bedrijfswoning, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De overheersende nokrichting van met name de grotere bouwvolumes (schuren en stallen) is haaks op de weg, daarnaast is ook een parallelle opstelling t.o.v. de weg mogelijk. Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg, volgens bebouwingspatroon;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

**Bebouwing**

Woonhuis:

- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met rijzige kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.), mansarde- of samengestelde kap;
- Moderne, of eigentijdse bouwtrant, in aansluiting op het zakelijk-rationele milieu;
- Naast traditionele, is ook toepassing van eigentijdse bouwmaterialen zoals beton, staal, glas en plaatmateriaal denkbaar;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

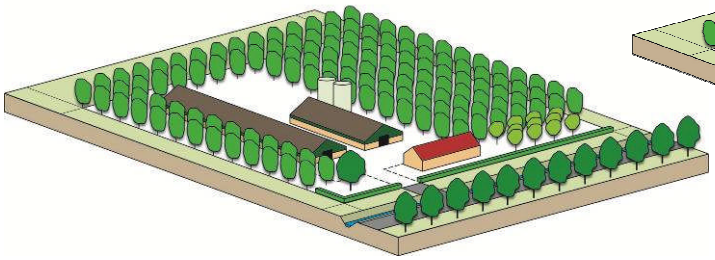
Bedrijfsbebouwing:

- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen.

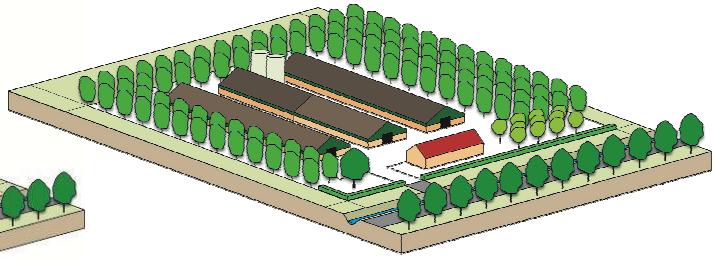
**Erfbeplanting**

- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een functioneel, maar ook groen karakter.
- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige karakter van het landschap uitgangspunt.
- Erfbeplanting in de vorm van een enkele rij bomen, of beplantingssingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Kleine bosopstanden (populierenakkers) zijn ook toepasbaar t.b.v. de landschappelijke inpassing, waardoor de bouwvlakken tot “groene eilanden” in de grootschalige openheid worden.
- Deze houtopstanden kunnen als reservering voor toekomstige uitbreiding gelden, waarbij overigens altijd een stevige randbeplanting dient te worden gehandhaafd;
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden ook blokhagen en grasvlakken ingezet om het algehele beeld te verzachten. Dit aansluitend bij de maat en schaal van het erf in grote / robuuste eenheden;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- De siertuin bevindt zich rond de woning en vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Ook hier bij voorkeur grotere eenheden / eenvoudige opzet.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Eik, Berk, Populier, Es, Linde, Liguster.

Uitgangspunt.



Eventuele uitbreiding



Bouwvlak regelmatig en zakelijk van vorm.

## 4.6. Mozaïek van bospercelen

### Karakteristiek

Het mozaïek van bospercelen is grofweg in te delen in 2 typen: de bossen op de zandige droge gronden en de bossen op de natte hoogveenontginningen.
De droge bossen zijn gelegen op de dekzandruggen, op(voormalige) stuifzandgronden en heidevelden aan de westkant van het plangebied. Het betreft hier droge naald- en loofbostypen en productiebossen, gekenmerkt door een rationeel raster van paden en brandgangen. Aaneengesloten bosgebieden van dit type zijn de Liesselse Bossen, Het Zandbos en de Brouwhuissche Heide, de Walsbergse Bossen ten noordwesten van Deurne en de Neerkantse bossen in het zuiden van de gemeente. Verspreid in het gebied is tevens een aantal kleinere bospercelen te vinden. Deze concentreren zich ruimtelijk met name in een ‘gordel’ vanaf Deurne via Liessel, naar Neerkant.
De bossen op de natte gronden bestaan overwegend uit loofhout (broekbosvegetatie), met name op de nog niet ontgonnen hoogveengronden aan de oostkant van het plangebied. Deze bossen zijn onregelmatiger dan de droge bossen. Daarnaast komen in de nattere gebiedsdelen nog de wel in regelmatige patronen opgebouwde populieren- en essenopstanden (productie) voor.

De bebouwing is er schaars en bevindt zich met name aan de randen van de boscomplexen en is al dan niet geclusterd. De solitaire bebouwing buiten de bosxomplexen kent veelal een erfachtige opzet, waarbij de bebouwing in de boscomplexen vaak een meer landgoedachtige opzet kent.
Erven / bebouwing aan de bosranden dienen voor de terreininrichting te worden uitgewerkt volgens de geldende richtlijnen van het aangrenzende landschapstype. Voor de grote landgoedachtige erven dient per situatie een passende invulling te worden gemaakt. Hiervoor zijn geen generieke regels te formuleren maar dient aangesloten te worden bij de plaatselijke (cultuurhistorisch waardevolle) landschaps- en parkstructuren.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl