Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Gemengd	14
Artikel 4	Verkeer	18
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**26**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 11	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**32**
Artikel 12	Overgangsrecht	32
Artikel 13	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Laefplein, Maasbree' van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.BPL0296-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevellrooilijn.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, ondergeschikt aan de woonfunctie. Wanneer deze activiteit in een woning en bijbehorende bouwwerken plaatsvindt, dient de omvang van de activiteit zodanig te zijn dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.8 archeologisch monument:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.15 bedrijf:

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

1.16 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse welke zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.19 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welk zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.20 bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.25 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.26 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.

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 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.

1.33 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een internetwinkel en/of horeca.

1.35 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.36 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat- of terreinniveau).

1.37 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 het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.38 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.39 evenement:

een publiekgerichte activiteit die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

1.40 evenemententerrein:

een terrein dat is bedoeld voor en dat qua ligging, toegankelijkheid, ondergrond en omvang geschikt is voor het houden van eenmalige en periodiek terugkerende tijdelijke evenementen die een grote verkeersaantrekkende werking kunnen hebben.

1.41 extensief dagrecreatief medegebruik:

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen.

1.42 garagebox:

stalling voor een auto of ander voertuig.

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.45 gestapelde woning:

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

1.46 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort en waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltondersteunende voorzieningen, waaronder:

a. akkerbouwbedrijf;
b. melkveehouderij;
c. productiegebonden paardenhouderij.

1.48 hartlijn:

het midden van een leiding.

1.49 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.50 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodaties en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.51 horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt.

1.52 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd, waaronder:

a. cafetaria/snackbar;
b. fastfood en broodjeszaken;
c. lunchroom;
d. konditorei;
e. ijssalon/-winkel;
f. koffie- en/of theeschenkerij;
g. afhaalcentrum;
h. eetwinkels;
i. restaurant.

1.53 horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen, waaronder:

a. café;
b. bar;
c. grand-café;
d. eetcafé;
e. danscafé;
f. pubs.

1.54 horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, waaronder:

a. discotheek/dancing;
b. nacht-café;
c. zalencentrum (met nachtvergunning).

1.55 horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, waaronder:

a. hotel;
b. motel;
c. pension;
d. overige logiesverstrekkers.

1.56 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.57 inrichting:

een op grond van de Wet milieubeheer als volgt gedefinieerd begrip: "elk door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht".

1.58 inwoning:

het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.59 kamerverhuur:

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

1.60 kampeermiddel:

a. een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik.

1.61 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.62 kelder:

een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is.

1.63 levensloopbestendig

Geschikt voor veranderende levensomstandigheden zoals bijvoorbeeld ziekte, ouderdom of handicap.

1.64 logies:

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

1.65 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

a. asielzoekerscentra;
b. begraafplaatsen;
c. bibliotheken;
d. crematoria;
e. dierenasiel;
f. dierenpension;
g. drugsopvang;
h. gezondheidszorg;
i. jeugdopvang;
j. gemeenschapshuizen
k. justitiële inrichtingen;
l. kazerne;
m. militair oefenterrein;
n. militaire zaken;
o. naschoolse opvang;
p. onderwijs;
q. openbare dienstverlening;
r. praktijkruimten;
s. religieuze voorzieningen;
t. uitvaartcentra;
u. verenigingsleven;
v. welzijnsinstellingen;
w. zorgboerderijen;
x. zorginstellingen.

1.66 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.67 nutsvoorziening:

voorzieningen voor op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, plastic etc.

1.68 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.69 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.70 ondergronds bouwen:

bouwen beneden peil.

1.71 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.72 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport en een luifel.

1.73 peil:

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.74 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

1.75 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.76 prostitutie:

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

1.77 recreatief medegebruik:

het gebruik waarbij de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.78 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:

a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna/seksinrichting;
h. sekstheater.

1.79 supermarkt:

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.80 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.81 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.82 voorkant van een hoofdgebouw:

staat gelijk aan de voorgevel, met uitzondering van erkers, luifels, overkappingen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

1.83 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.84 wet / wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze gelden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.85 wonen:

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk één huishouden te voeren.

1.86 woning:

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

1.87 woongemeenschap

Een groep huishoudens die in het zorgwonengebouw wonen en zorgen voor elkaar met gebruikmaking van gemeenschappelijke voorzieningen in en rondom het zorgwonengebouw.

1.88 zolder:

ruimte(n) onder een kap, voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen als bedoeld in artikel 8.2.

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 oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

2.7 de afstand tot de bouwperceelsgrens:

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

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', met dien verstande dat het bruto vloeroppervlakte maximaal 182m² mag bedragen;
b. horeca van categorie 1 t/m 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder uitsluitend:
    1. gezondheidszorg;
    2. openbare diensverlening;
    3. praktijkruimten;
    4. welzijnsinstellingen;
d. dienstverlening;
e. detailhandel;
f. nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - nieuwe woningen niet toegestaan' is het niet toegestaan om nieuwe woningen op te richten, met dien verstande dat het uitbreiden van de bestaande woning wel is toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke functieaanduiding - horeca uitgesloten' is horeca niet toegestaan;
i. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.6;

met daaraan ondergeschikt:

j. tuinen, erven en verhardingen;
k. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. voor de voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen erkers, balkons en luifels worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
    2. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder dan 1 meter bedragen.
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd door hoofdgebouwen;
e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de wegzijde toegekeerde grens van het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter;
f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 120 m²;
d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de zijstroken vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevelrooilijn;
f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder c. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 132 m²;
g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
i. overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
    2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
b. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen, geen woning zijnde;
c. de uitoefening van detailhandel in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
e. kamerverhuur;
f. woningsplitsing;
g. verblijfsrecreatie;
h. restaurant;
i. horeca op de verdieping;
j. buitenopslag;
k. seksinrichtingen.

3.3.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

3.3.3 Uitsterfregeling evenementen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsterfregeling evenementen' mogen de gronden in afwijking van artikel 3.3.2 gebruikt worden voor evenementen. Deze evenementen zijn onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw, zolang de gedeeltes van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'uitsterfregeling evenementen' onbebouwd zijn.

3.3.4 Situering functies

Horeca, dienstverlening, bedrijvigheid en nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en in de kelder.

3.3.5 Parkeren

Het toegestane gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken, met dien verstande dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de geldende parkeernota.

3.3.6 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de gemengde bestemming en is toegestaan, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent. Personeel is niet toegestaan;
e. maximaal 40 % van de grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
    1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
    2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
    3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het karakter van de wijk of de buurt;
g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
j. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
k. in de woning of de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² gebruikt worden ten bate van internetverkoop waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
l. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
m. er geen buitenopslag plaatsvindt;
n. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet

toegestaan.

3.3.7 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van nieuwe functies detailhandel en horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van de vestiging/uitoefening van nieuwe functies detailhandel, geen supermarkt zijnde, en horeca van horecacategorie 3 onder de volgende voorwaarden:

a. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
c. de verkeersveiligheid;
d. het woon- en leefklimaat;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.8 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitplan

a. het bouwen van woningen, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e. is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in Bijlage 3. Dit ter beoordeling aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
b. van het bepaalde in artikel 3.3.8 onder a. kan worden afgeweken na goedkeuring door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.9 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus en vleermuizen;
b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder a bedoelde soorten, zijn genomen en/of;
c. de eventueel noodzakelijk gebleken ontheffingen voor de onder a genoemde soorten op grond van de Wet natuurbescherming door het bevoegd gezag zijn verleend.

3.3.10 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

Het gebruik van bebouwing in de plint, ten behoeve van horeca van categorie 1 en 2, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 onder a, is enkel toegestaan mits er aanvullende geluidwerende voorzieningen worden getroffen bij de realisatie van het plan.

3.3.11 Voorwaardelijke verplichting groenplan

a. het gebruiken en/of het laten gebruiken van de gronden en opstallen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 onder a, is enkel toegestaan mits de groenvoorzieningen overeenkomstig het groenplan, zoals toegevoegd als bijlage 1 bij deze regels, volledig is uitgevoerd en volledig in stand wordt gehouden.
b. van het bepaalde in artikel 3.3.11 onder a. kan worden afgeweken na goedkeuring door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstwerken;
g. waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
h. vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's;
i. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.2;
j. terrassen;
k. standplaatsen;
l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in uitzondering van het bepaalde onder a. mogen er gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
    2. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van overkappingen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van terrassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen, in de vorm van een uitval/zonnescherm, met dien verstande dat:

a. de uitval/ het zonnescherm aan de gevel dient te worden bevestigd;
b. de hoogte en de diepte maximaal 4 meter bedraagt;
c. het bouwen geen onevenredig gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid en/of de verblijfsfunctie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. kamperen;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;

c. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 4.4.2;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. buitenopslag.

4.4.2 Evenementen

Evenementen zijn onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. speelvoorzieningen;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstwerken;
i. waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
j. (ondergrondse) afvalinzamelingspunten;
k. vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's;
l. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.4.2;
m. terrassen;
n. standplaatsen;
o. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
    1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter bedraagt;
    2. een overkapping, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 30 m2 bedraagt;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van terassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen, in de vorm van een uitval/zonnescherm, met dien verstande dat:

a. de uitval/ het zonnescherm aan de gevel dient te worden bevestigd;
b. de hoogte en de diepte maximaal 4 meter bedraagt;
c. het bouwen geen onevenredig gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid en/of de verblijfsfunctie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. kamperen;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
c. terrassen ten behoeve van 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 2' tussen 20.00 uur en 7.00 uur;
d. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 5.4.2;
e. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
f. buitenopslag.

5.4.2 Evenementen

Evenementen zijn drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw, met dien verstande dat:

a. het geluidsniveau bedraagt niet meer dan 70 dB(A) en 85 dB(C)gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen op een hoogte van 1,5 meter.
b. de organisatie plaatst de geluidsdragers zodanig dat bewoners van nabij gelegen bewoonde bebouwing zo min mogelijk geluidshinder ondervinden.
c. het evenement wordt gehouden van 09:00 uur tot uiterlijk de volgende dag 01:00 uur.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
b. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 6.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waarbij het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de plaggendekdiepte.

6.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 6.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties en de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,50 meter bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

6.4.2 Uitzonderingen

a. het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
    1. die maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 6.4.1 h, l, en m;
    2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 100 m²;
    3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
    4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
    6. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    7. plaatsvinden binnen de agrarische bouwvlak;
    8. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
b. het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is ook niet van toepassing indien :
    1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de plaggendekdiepte,

en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 6.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 6.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Onderzoeksplicht

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
   2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
   3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waarbij het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm.

6.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 6.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een dor het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties en de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, danwel onder een bestaand hoofdgebouw/ bijbehorend bouwwerk;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.3 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerp van het bestemmingsplan dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor:

a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregels

11.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

11.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

11.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

11.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

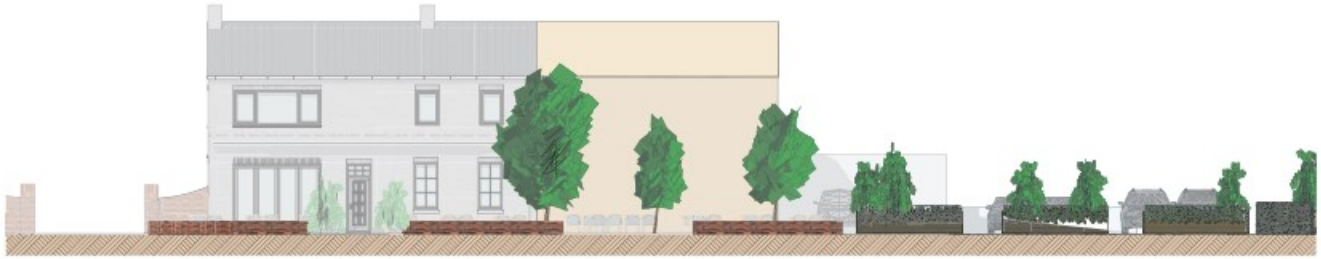
Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 12.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Laefplein, Maasbree'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Groenplan



Voorgevel groen



Doorsnede A-A



Begane grond groenplan



SWKLS Architects

Opdrachtgever: cafe de Pool
Dorpstraat 87
5993 AM Maasbree

Project: wijziging bestemmingsplan

Werknummer: W16004

Tekeningnummer: SO-03 groenvoorziening

Schaal: 1:100

Datum: 06-06-2023

N

Groenstrook
Invulling n.t.b.

Galerij

Schaduwbestendig groen als invulling patio

Klimmend groen tegen galerij

Buitenbergingen

Entree

Buitenberging en

Trappenhuis met lift

Klimmend groen tegen trappenhuis

Groen meenemen in pleininrichting als buffer openbaar en prive

Rij van lijbomen voor aankleding en wegnemen inkijk naar achterliggende percelen. Inheemse haag tussen lijbomen.

Klimmend groen tegen galerij

Parkeervakken gemaakt met grasdallen

Galerij

Buitenbergingen

Klimmend groen tegen trappenhuis

Mogelijke positie bomen ter vermindering van inkijk naastgelegen perceel

Haag als scheiding tussen oprit belendend perceel en parkeren

Rij van lijbomen voor wegnemen inkijk naar tegenover liggend perceel (bij pleininrichting?)

TIM STEEGHS BOUWKUNDIG ONTWERP & ADVIES

[redacted] info@timsteeghs.nl, www.timsteeghs.nl

OMSCHRIJVING:	NIEUWE TOESTAND		
	Groenplan openbare ruimte achtererf		
PROJECT:	Dorpsplein Maasbree		
OPDRACHTGEVER:	Bouwbedrijf Schroen		
	Meerkamp 5 Heythuysen		
LOCATIE:	Baarlosestraat 1 Maasbree	WERKNR:	19001
CODE:	19001 20230420 omgeving Fase 1.pln	FORMAAT:	A0
DATUM:	08-06-2023	SCHAAL:	1:1000
GEWIJZIGD			

BLADNR: **P2**

OPMERKING

19001 20230608

Bijlage 2 Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts – specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
	Zadelmaker

Bijlage 3 Beelden bouwplannen

Beelden bouwplannen Laefplein




3
2

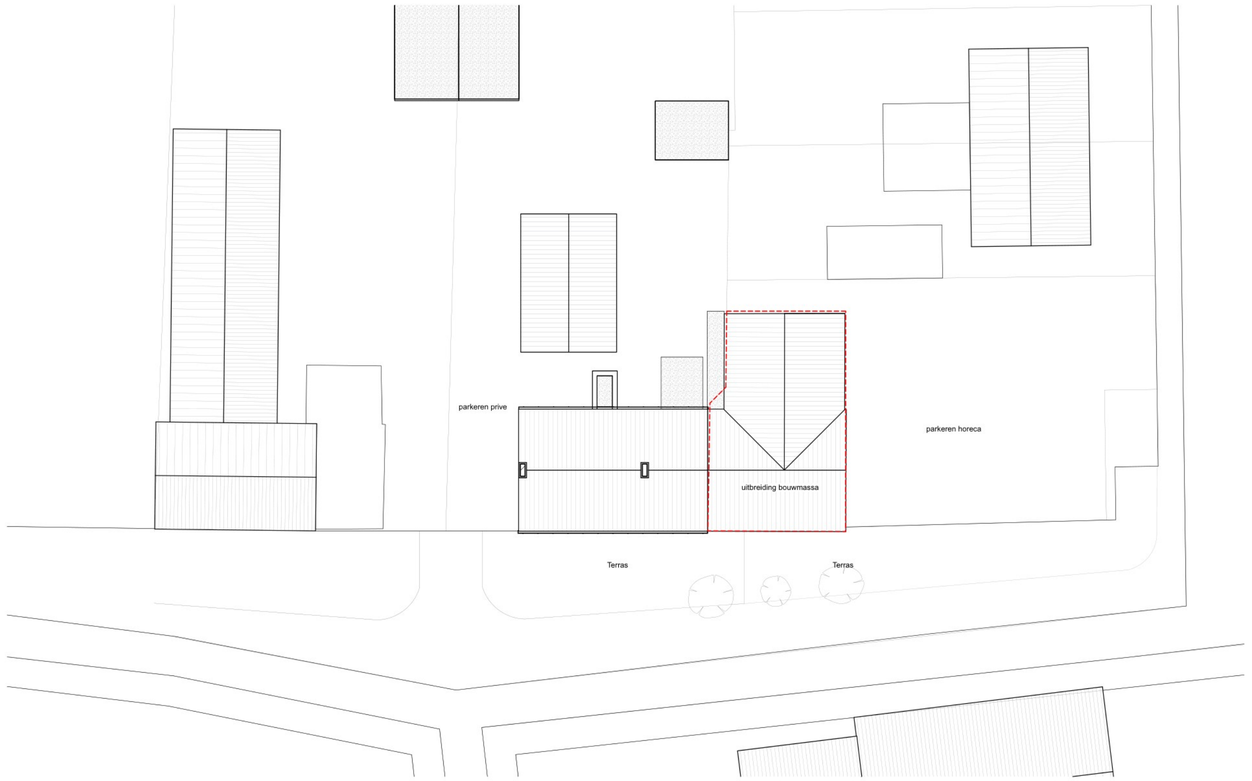


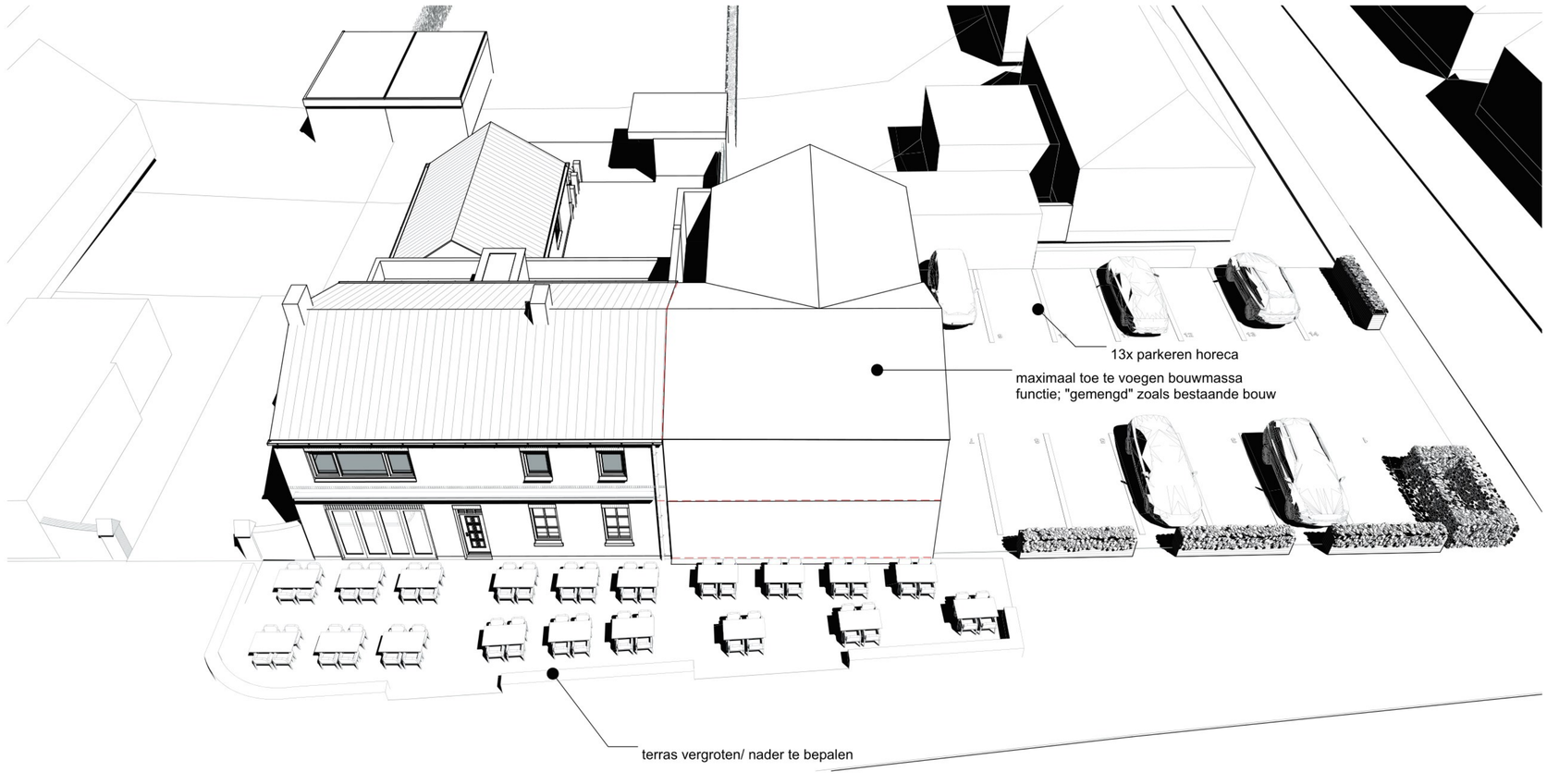






Volumes bouwplannen Café De Pool



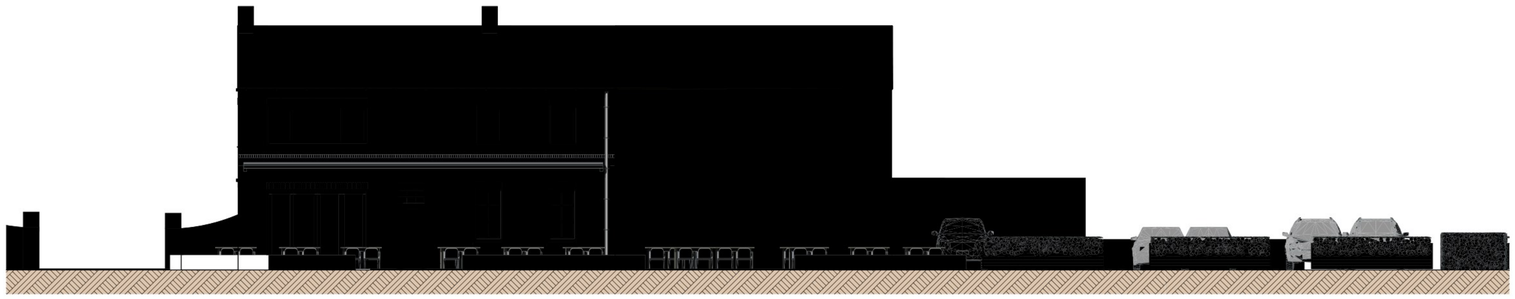




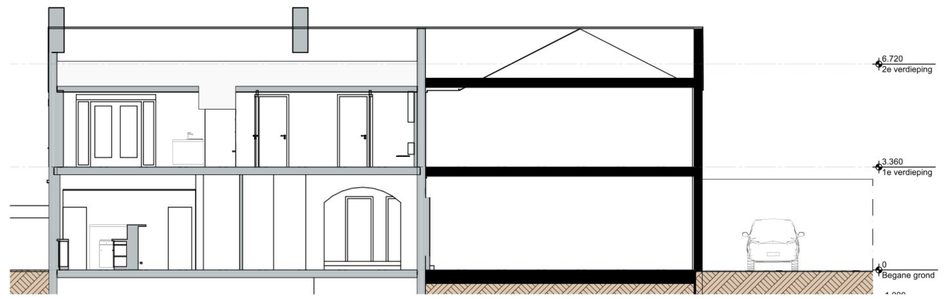
SWKLS Architects

Klokgebouw 250 5617AC Eindhoven +31(0)735148833 info@swkls.nl www.swkls.nl

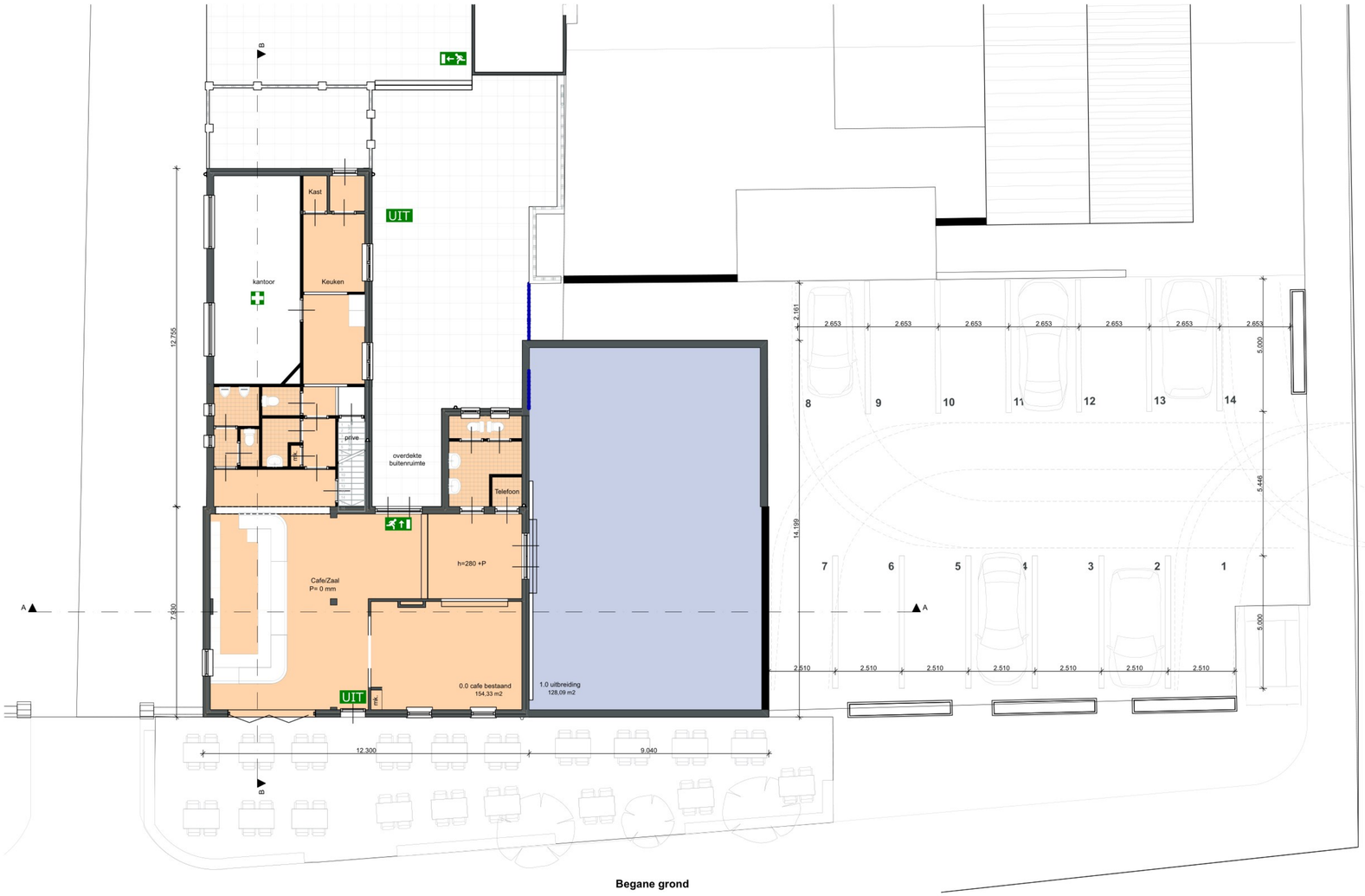
Opdrachtgever:	cafe de Pool Dorpstraat 67 5993 AM Maasbree
Project:	wijziging bestemmingsplan
Werknummer:	W16004
Tekeningnummer:	SO-02
Schaal:	1:500, 1:200, 1:50
Datum:	15-11-2023



Voorgevel



Doorsnede A-A



Begane grond

Parkeerberekening:

Richtlijn:	6 parkeerplaatsen per 100m2 BVO
Oppervlak bestaande cafe:	155 m2
Oppervlak voorgestelde bouwmassa	128 m2
Totaal oppervlak	283 m2
vereiste parkeerplaatsen:	(283 m2 / 100) x 6 = 17 parkeerplaatsen
Realisatie:	
Parkeren op eigen terrein:	13 parkeerplaatsen
Parkeren op terrein Libelnet *:	8 parkeerplaatsen
Totaal	21 parkeerplaatsen

*Libelnet / Dorpstraat 58: Dit betreft een kantoorfunctie met eigen parkeerterrein welke is gelegen binnen 50m1 vanaf Cafe de Pool.
Gebruik van deze parkeervoorziening is gedurende kantooruren voor Libelnet. Daarbuiten / gelijktijdig is er een schriftelijke overeenkomst dat bezoekers van Cafe de Pool tevens hier mogen parkeren. Gezien beide activiteiten (kantoor en horeca) weinig tot geen overlap hebben in intensiteit rekenen we de volledige 8 parkeerplaatsen ter beschikking van Cafe de Pool.



Swwkls Architects

Opdrachtgever:	cafe de Pool Dorpstraat 67 5993 AM Maasbree
Project:	wijziging bestemmingsplan
Werknummer:	W16004
Tekeningnummer:	SO-01 Parkeren
Schaal:	1:100, 1:250
Datum:	15-11-2023

Klokgebouw 250 5617AC Eindhoven +31(0)78344833 info@swwkls.nl www.swwkls.nl