

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 11	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Oudedijk 67-69 Odiliapeel" met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPOudedijk6769Odi-ON01 van de gemeente Maashorst;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.5 afhankelijke woonruimte:

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

1.6 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.11 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.12 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.13 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 bruto-vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen.

1.24 calamiteitenverkeer:

verkeer ten behoeve van hulpdiensten ten behoeve van de hulpverlening, zoals politie, brandweer en ambulance.

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

1.26 dienstverlening:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 geluidgevoelige gebouwen:

geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.29 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.30 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

1.31 hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 inwoning:

de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een ander zelfstandig huishouden is gehuisvest, en/of in een aan de woning gebouwd bijgebouw.

1.34 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.35 niet-publiek-gerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek.

1.36 ondergeschikt bouwdeel:

- a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
- b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.37 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.38 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 meter onder peil.

1.39 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.40 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.41 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel.

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

1.43 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.44 staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels.

1.45 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij geldt dat een hoofdgebouw één voorgevel heeft.

1.46 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het bouwvlak.

1.47 voorzieningen van algemeen nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

1.48 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ongeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.49 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.50 weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.51 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water, waterbergingen en watergangen;
- d. de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 meter;
 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter dan wel een kapconstructie;
 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	erf-afschieding en	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>Tussenperceel</i>				
voor de voorgevellijn:	1 meter	1 meter	6 meter	1 meter
<i>Hoekperceel:</i>				
- voor de voorgevellijn	1 meter	1 meter	6 meter	1 meter
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 meter achter de voorgevellijn	1 meter	3 meter	6 meter	1 meter
> 1 meter achter de voorgevellijn	2 meter, waarvan 1 meter gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 meter	6 meter	1 meter
Toegangspoort bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen				
	Bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen mag voor de voorgevellijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter mits sprake is van een 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.			
Erfafscheidig als alleen voortuin aanwezig is				
	Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevellijn een erfafscheidig tot ten hoogste 2 meter worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).			
Erfafscheidig grote percelen				
Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 meter of meer dan mag een erfafscheidig voor de voorgevellijn een maximale hoogte hebben van 2 meter mits sprake is van een voor 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80 % open van constructie is (als groendrager).				

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor seksuele dienstverlening.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten; met daarbij behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. in- en uitritten;
 - f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - g. water, waterbergingen en watergangen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan, waarbij
 - het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 - de gevel ter plaatse van de aanduiding gevellijn in de naar de Oudedijk toegekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd;
 2. 'twee-aaneen' halfvrijstaande en/of geschakelde woningen zijn toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd' zijn aaneengesloten woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. In afwijking van het bepaalde sub a mag de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 meter;
 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter dan wel een kapconstructie;
 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bijgebouwen op bouwpercelen

Voor het bouwen van bijgebouwen op bouwpercelen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen:	100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 meter
maximale bouwhoogte	5 meter

- c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel sub b gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld sub a, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak;
 2. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 meter bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken buiten bouwpercelen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is de bouw van bergingen toegestaan, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situering	erf- afscheidings	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>Tussenperceel</i>				
- voor de voorgevellijn :	1 meter	1 meter	6 meter	1 meter
- achter de voorgevellijn:	2 meter	3 meter	6 meter	3 meter
<i>Hoekperceel:</i>				
- voor de voorgevellijn	1 meter	1 meter	6 meter	1 meter
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 meter achter de voorgevellijn	1 meter	3 meter	6 meter	1 meter
> 1 meter achter de voorgevellijn	2 meter	3 meter	6 meter	3 meter

4.2.5 Overkappingen;

Overkappingen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen;

Situering- en maatvoeringseisen	Eis
minimale afstand tussen voorgevellijn en voorzijde overkapping	1 meter
maximale goothoogte	3 meter
maximale bouwhoogte	5 meter
maximale totale oppervlakte	25 m ²

De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 5. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde sub a, onder 3 t/m 6 is niet van toepassing voor zover het betreft:

1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
3. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

4.3.2 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

4.4 Afwijking van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

4.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2, sub b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m².

4.4.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1, sub a, onder 1 voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en sprake is van één functionele bouwlaag;
 4. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
- b. Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,4 meter een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;

- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1,5 meter alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

7.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

7.3 Ondergronds bouwen

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

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil;
- c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

7.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

7.5 Bestaande maten en hoeveelheden

- a. Indien afstanden tot, hoogten, 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 terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde sub a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone – industrie 50 dB(A)

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

8.2 Luchtvaartverkeerzone

8.2.1 Luchtvaartverkeerzone – IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 meter + NAP.

8.2.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 meter + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 2';
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

8.3 Vrijwaringszone – radarverstoringgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 meter + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 meter + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antenedragers;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 meter bedragen;

met dien verstande dat het bepaalde in lid 8.2 en 8.3 in acht moet worden genomen;

- e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken binnen de bestemming "Wonen" met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen binnen de bestemming "Wonen" , indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. de bezonning;
 4. het uitzicht;
 5. privacy.

11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,
 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde sub 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.

12.2 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 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde sub 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 sub 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels bestemmingsplan Oudedijk 67-69 Odiliapeel'.