

Aa

Bestemmingsplan Akkerwinde fase 3

Regels

GEEF DE RUIMTE AAN
GOED WONEN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan Akkerwinde fase 3**
Regels

Auteur(s): Martijn Uijtendaal
Gemeente: Maashorst
Projectnaam: Bestemmingsplan Akkerwinde fase 3
Projectnummer: 20086
Datum: 19 september 2024
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

H1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
H2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Groen	16
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 5	Wonen	20
Artikel 6	Waarde – Archeologie 3	26
H3	Algemene regels	29
Artikel 7	Anti-dubbelregel	29
Artikel 8	Algemene bouwregels	29
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 12	Overige regels	33
H4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 13	Overgangsrecht	36
Artikel 14	Slotregel	36



H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Onder het plan wordt verstaan het 'Bestemmingsplan Akkerwinde fase 3' met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPSchaijkAkkerwinde3-VA01 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning:

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

1.6 achtergevel:

en van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 antenne:

een mechanisch apparaat dat wisselstroom omzet in elektromagnetische golven (straling) of vice versa.

1.8 antennedrager:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek (gravend) verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven en instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.

1.11 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.12 archeologische waarden:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 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 (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend, voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

1.15 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:

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-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.16 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.17 beroepsmatige activiteit

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.

1.18 bestaande situatie:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bewoning:

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.22 bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw. hieronder vallen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

1.23 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.24 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.



1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 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, zolder en vliering.

1.27 bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunning vrije bouwwerken worden toegestaan.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 dakkapel:

Een dakkapel is een uitbouw op het schuine dakvlak van de woning én is in zijn geheel binnen het dakvlak gesitueerd.

1.31 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 archeoloog.

1.32 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstoring ingreep, gemeten ten opzichte van de maaiveldhoogte, zoals die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.

1.33 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 dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.34 erker

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

1.35 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.36 gebouw:

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

1.37 geschakelde woning:

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

1.38 geurgevoelig object:

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

1.39 geurhinder:

er is sprake van geurhinder wanneer de belasting van geur op een geurgevoelig object de landelijke grens van 3 ouE/m³ overschrijdt.



1.40 gevellijn:

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden.

1.41 groenvoorziening:

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.42 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

1.43 hoekperceel:

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

1.44 hoofdgebouw:

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

1.45 huishouden:

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.46 (jongeren)ontmoetingsplaats:

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte (voor jongeren) bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.47 kwetsbaar object:

object zoals omschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'.

1.48 Landschapsinvesteringsregeling

De Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden op 16 mei 2013, of diens rechtsopvolger.



1.49 levensloopbestendige woning:

een woning waarbij de woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste één slaapkamer op de begane grond zijn gelegen.

1.50 logies:

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

1.51 middeldure huurwoning:

een middeldure huurwoning zoals bedoeld in de verordening 'Doelgroepenverordening Maashorst' van de gemeente Maashorst, lettend op de bepalingen in artikelen 1 tot en met 5.

1.52 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefoocellen en zendmasten.

1.53 onderbouw:

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.54 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.55 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

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

1.56 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.57 oppervlakte bodemingreep:

de oppervlakte van het gebied (de zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.



1.58 overkapping:

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

1.59 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.60 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.61 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.62 perceelsootsluitingsweg:

een weg die gericht is op het toegankelijk maken van percelen. Dit betreft openbaar toegankelijk gebied dat door zijn inrichting geschikt is om manoeuvres, die nodig zijn voor het bereiken van particuliere percelen, openbare percelen, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, plaats te laten vinden.

1.63 plaatsgebonden risico (PR 10-6):

Risico op een zekere plaats in de nabijheid van een risicobron uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar, dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een gewoon voorval, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.64 risaliet:

Een risaliet is een vooruitspringend gedeelte van de gevel die omhoog loopt.

1.65 schilisolatie:

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen.

1.66 seksuele dienstverlening:

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

1.67 sociale huurwoning:

een sociale huurwoning zoals bedoeld in de verordening 'Doelgroepenverordening Maashorst' van de gemeente Maashorst, lettend op de bepalingen in artikels 1 tot en met 5.

1.68 sociale koopwoning:

een sociale koopwoning zoals bedoeld in de verordening 'Doelgroepenverordening Maashorst' van de gemeente Maashorst, lettend op de bepalingen in artikelen 1 tot en met 5, nader te onderscheiden in betaalbare sociale koopwoningen en middeldure sociale koopwoningen.

1.69 tussenperceel:

een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.70 twee aaneen gebouwde woning:

een halfvrijstaande woning of geschakelde woning, waarbij geldt dat de woning slechts aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd

1.71 voorerf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.72 voorgevel:

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

1.73 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de bestemmingsgrens.

1.74 vrijstaand bijgebouw:

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

1.75 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.

1.76 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.



1.77 weg:

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

1.78 wonen:

het bewonen van een woning;

1.79 woning of wooneenheid:

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

1.80 zijerf:

de strook grond naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel.

1.81 zijgevel:

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:

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

2.2 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

2.4 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.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 diepte overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.7 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.

2.8 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.



2.9 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.12 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;

2.13 peil:

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen;
- f. voorzieningen van beeldende kunst;

met daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend bouwwerken voor jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan.
- b. Voor bouwwerken voor jongerenontmoetingsplaatsen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale bouwhoogte	3 m
Maximale oppervlakte	15 m ²

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale hoogte speeltoestellen	5 m
Maximale hoogte beeldende kunst	4 m
Maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
Maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m

3.2.3 Aanvullende bouwregels

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 en 3.2.2 zijn er ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook' geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook' wordt in elk geval gerekend het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtwegen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaatsen;
- j. voorzieningen van beeldende kunst;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan.
- b. Voor gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale bouwhoogte	3 m
Maximale oppervlakte	15 m ²

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
-------------------	-----

Maximale hoogte speeltoestellen	5 m
Maximale hoogte afvalcontainers	2 m
Maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m ²
Maximale hoogte beeldende kunst	4 m
Maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een verkooppunt van motorbrandstoffen.



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. perceelontsluitingswegen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. het uitvoeren van beroepsmatige activiteiten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
- b. De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan € 53.888,-.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid;
- c. ten minste 30% van het totale aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' moet als levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;

- g. binnen deze bestemming zijn vrijstaande, twee aaneen gebouwde, patiowoningen en aaneengebouwde woningen toegestaan, met dien verstande dat:
1. ten minste 30% van het totaal aangeduide ‘maximum aantal wooneenheden’ als sociale huurwoningen worden gerealiseerd;
 2. ten minste 40% van het totale aangeduide ‘maximum aantal wooneenheden’ als middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen worden gerealiseerd;
- h. voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning	Twee aaneen gebouwde woning	Aaneengebouwde woning	Levensloopbestendige woning	Specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering
Maximale bouwdiepte	15 meter	13 meter	12 meter	13 meter	15 meter
Maximale breedte	7 meter	6 meter	5,7 meter	6,5 meter	15 meter
Maximale dakhelling	55 graden	55 graden	55 graden	55 graden	55 graden
Situeringseisen					
Voorgevel in of op een maximale afstand tot te voorgevelrooilijn	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter
Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 meter aan beide zijden	3 meter aan één zijde	-	-	3 meter aan beide zijden
Minimale afstand tot achterste perceelsgrens	7 meter	7 meter	7 meter	5 meter	7 meter

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het de bestemming en achter de voorgevelrooilijn;
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd.
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	75 m ² , hiervan is maximaal 50 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 50 m ² vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 125 m ² (en 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), 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	3,5 meter
Maximale bouwhoogte	5 meter en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelgrens: ((m) x 0,47) + 3 meter)
Maximale dakhelling	55 graden
Situeringseisen	Eis
Minimale afstand bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 meter
Minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	0 meter

- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn binnen de woonbestemming bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
- 1 een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 2 een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak is toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 3 een vrijstaand bijgebouw is toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseisen	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
Tussenperceel:				
Voor de voorgevelrooilijn	1 meter	1 meter	6 meter	1 meter
Achter de voorgevelrooilijn	2 meter	3 meter	6 meter	3 meter
Hoekperceel:				
Voor de voorgevelrooilijn	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 voorgevelrooilijn	1 meter	3 meter	6 meter	1 meter
> 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter	3 meter	6 meter	3 meter

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.
- c. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen en op minimaal 10 m achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 m mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

5.2.5 Dakkapellen

- de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het bouwvlak bepaald volgens de tabel in 5.2.1 onder g.
- de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het bouwvlak.
- de dakkapel heeft een plat dak.
- de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
- de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet(1).
- de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok(2).

de zijanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak(3).

- Dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
- Daknok: het hoogste punt van een schuin dak.

- Bij aaneengebouwde en twee aaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkende goot- en bouwhoogte vrijstaande woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of bouwhoogte voor vrijstaande woningen, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft een vrijstaande woning zonder beschermde status als monument, beeldbepalend object of cultuurhistorisch waardevolle aanduiding of daarmee gelijk te stellen status;
- b. er is, vanaf de voorzijde van de betreffende woning gezien, op minimaal één direct-zijdelings aangrenzend woonperceel hogere woonbebouwing aanwezig;
- c. de verhoging van goot- en/of bouwhoogte van betreffende woning is niet hoger dan 1,50 meter dan de toegestane goot- en/of bouwhoogte, én niet hoger dan de hogere toegestane goot- en/of bouwhoogte op het direct-zijdelings-aangrenzende perceel;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang in de straat wordt door de verhoging niet onevenredig aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels 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. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

5.4.2 Dakterras

Het oprichten van een dakterras op een hoofdgebouw is toegestaan met dien verstande dat:

- a. een dakterras in oppervlak en hoogte past binnen het bouwvlak en binnen de bouwvelop;
- b. een dakterras uitsluitend gesitueerd wordt als onderdeel van de eerste verdieping;
- c. een dakterras op minimaal 2 meter van de aangrenzende percelen is gelegen;



- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een dakterras worden gerealiseerd binnen 2 meter van aangrenzende percelen, indien eigenaren en gebruikers van het naastgelegen perceel schriftelijk akkoord zijn.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden zoals bedoeld in artikel 5.1 binnen de bestemming "Wonen" is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de parkzone overeenkomstig het in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd is.

5.4.4 Strijdig gebruik

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1 bewoning van vrijstaande bijgebouwen
 - 2 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 onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

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 instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden gelden de volgende regels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 6.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 6.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;

- e. Indien het bepaalde in 6.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a. Het is verboden om 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:
 - 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in 6.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 6.2 van toepassing is;
 - 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 6. het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3 onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in 6.3 onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;



2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in 6.3 onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Vervallen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

H3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

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

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.
- d. Deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

8.2 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouwen van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
 - a. voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;

8.3 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 25% van het achtererf bedragen tot een maximum van 100 m²;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg;
- d. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing;
- f. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
- g. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting geurhinder

Het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – geurhinder' is niet toegestaan zonder te verzekeren dat de omgevingsvergunning milieu van het agrarische bedrijf op adres Pastoor van Winkelstraat 64 te Schaijk (d.d. 20-06-2017) is ingetrokken, dan wel is aangepast zodat de geurhinder van het betreffende bedrijf niet meer op de aanduiding 'overige zone – geurhinder' ligt

9.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 5.1 sub a dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit.
- b. De compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

- c. De compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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 regels 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 een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is.
- c. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of 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.
- d. Overschrijdingen van de krachtens de regels 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.
- e. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1 de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 - 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 m bedragen;
- f. Het afdekken van een gebouw in afwijking van het bepaalde in lid 8.3, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

10.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
 - 1 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
 - 2 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,

- 3 50 cm het bouwvlak te overschrijden,
 - 4 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden
 - 5 mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.
- b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
- 1 met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte tot een maximum van 3 meter, mits:
 - a. de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2 m²;
 - b. deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
 - c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om:
 1. met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - a. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m²;
 - b. deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
 - d. in het zijergebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden
 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt.

10.3 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 8.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 11 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 m mag bedragen;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken 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, 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;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m³ die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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;



6. de gevolgen voor het watersysteem.
- 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 de 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.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met het parapluplan parkeernormen, zoals vastgelegd in 12.2.



12.2 Parkeernormen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking of bij vaststelling van een wijzigingsplan dient voldaan te worden aan de normen en eisen, zoals opgenomen in de 'Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023' of de op dat moment vastgestelde actualisatie van de gemeentelijke parkeernota.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 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.

13.2 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 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;
- c. 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
- d. 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Akkerwinde fase 3' van de gemeente Maashorst.

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl