REGELS

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie 'De Pas, Helden' en is als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22Y) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Hoofstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk;

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 Plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Y 'De Pas, Helden' met identificatienummer NL.IMRO.1894.TAMOPH22Y-VG01 van de gemeente Peel en Maas

2.2 Omgevingsplan

Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'De Pas, Helden' waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.TAMOPH22Y-VG01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekeningbepalingen en zijn overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 tot en met 3.7.

4.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

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

4.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 11.2.

4.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

4.7 de afstand tot de bouwvlak- c.q. functiegrens:
tussen de grens van het bouwvlak c.q. functiegrens en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.9 Overschrijding van het bouwvlak- c.q. functiegrenzen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toebedeelde functies en activiteiten.

Hoofstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. Groenvoorzieningen;
b. Parken;

met daaraan ondergeschikt:

c. Bermen en beplanting;
d. Paden;
e. Speelvoorzieningen;
f. Hondenuitlaatplaatsen;
g. Nutsvoorzieningen;
h. Kunstwerken;
i. Dagrecreatief medegebruik;
j. Evenementen, overeenkomstig het bepaalde 7.4.2;
k. Waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
l. Ondergrondse warmtepompinstallaties ten behoeve van de in de aangrenzende functie gelegen woningen;
m. Boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Bouwactiviteiten

In afwijking van/in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

7.3.1 Gebouwen

Een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een gebouw wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. De bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
b. De oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

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

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

7.4 Specifieke functieregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

a. Kamperen;
b. Het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
c. Evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 7.4.2;
d. Het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. Buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behalve als dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte tijdelijke gebruik.

7.4.2 Evenementen

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

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. Wegen, straten, paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. Voet- en rijwielpaden;
c. Parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
d. Groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplantingen;
e. Nutsvoorzieningen;
f. Kunstwerken;
g. Waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
h. Vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's;
i. Evenementen overeenkomst het bepaalde in artikel 8.4.2;
j. Standplaatsen;
k. Boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.3 Bouwactiviteiten

In afwijking van/in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

8.3.1 Gebouwen

Een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een gebouw wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

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

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

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

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

8.4 Specifieke functieregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

a. Kamperen;
b. Het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
c. Evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 8.4.2;
d. Het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. Buitenopslag, waaronder de opslag van mest (stoffen, behalve als dit noodzakelijk is voor het op het functiegerichte tijdelijke gebruik.

8.4.2 Evenementen

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

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. Wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.4.3;
c. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.4.2;
d. tuinen en erven;
e. groenvoorzieningen;
f. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

9.3 Bouwactiviteiten

In afwijking van/in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

9.3.1 Hoofdgebouwen

Een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een gebouw wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak zijn maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', toegestaan;
c. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - eengezinswoning’ zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan;
d. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – levensloopbestendig’ zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit;
f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt:
    1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – eengezinswoning’ bedraagt maximaal 7 en 11 meter;
    2. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig’ bedraagt maximaal 3,5 en 7 meter.
g. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits,
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
    4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

9.3.2 Bijbehorende bouwwerken

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied;
b. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;

9.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;

9.4 Specifieke functieregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de functie wordt in ieder geval verstaand het gebruik van de gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. bewoning als afhankelijke woonruimte, behoudens bestaande mantelzorgvoorzieningen en inwoning;
c. kamerverhuur;
d. woningsplitsing;

e. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 9.5.2;
f. verblijfsrecreatie;
g. buitenopslag;
h. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
i. seksinrichtingen.

9.4.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal 3 keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

9.4.3 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

9.5 Vergunningsplicht voor het afwijken van de functieregels

9.5.1 Afwijken ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1 ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur in de woning, mits:

a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

9.5.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg en inwoning door maximaal twee personen in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mits:

a. er geen tweede woning ontstaat;
b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
c. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de vergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

9.5.3 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1 voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken, mits:

a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
c. maximaal 80 m^2 mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de woning een inhoud heeft van minimaal 450 m^3 en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m^2;
d. er per bouwvlak maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
e. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
f. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Hoofstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwactiviteitenregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

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

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

11.1.3 Beoordelingsregels voor afwijken van de diepte van ondergrondse bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.2 onder c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

11.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de vergunning, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerp van het omgevingsplan meer bedragen mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de vergunning, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het omgevingsplan minder bedragen mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene gebruiksactiviteiten

12.1 Algemeen gebruiksverbod

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

12.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit hoofdstuk, wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wetten/wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-IMRO plan.

13.2 Parkeren

13.2.1 Algemene parkeerregels

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

13.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

13.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

13.2.4 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van Een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen

Bijlage 22Y.1 Overzicht beroep of bedrijf aan huis