TAM-Omgevingsplan

Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - Giel Peetershof Fase 2a te Egchel

Gemeente Peel en Maas

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

TAM-OMGEVINGSPLAN

Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - Giel Peetershof Fase 2a te Egchel

Gemeente Peel en Maas

IDN-nummer: NL.IMRO.1894.TAMOPH22a-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 18 maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Algemene bepalingen (paragraaf 22A.1)**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Algemeen gebruiksverbod	6
Artikel 3	Begripsbepalingen	7
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	11
Artikel 5	Aanvraagvereisten	12
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten (paragraaf 22A.2)**	**13**
Artikel 6	Woongebied	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels over functies (paragraaf 22A.3)**	**17**
Artikel 7	Toepassingsbereik	17
Artikel 8	Anti dubbeltelregel	18
Artikel 9	Bouwactiviteit - Algemeen	19
Artikel 10	Parkeren	20
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels (paragraaf 22A.4)**	**21**
Artikel 11	Overgangsrecht	21

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Giel Peetershof te Egchel en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22a]) 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 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22a] van het omgevingsplan van de gemeente [naam van de gemeente]. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' 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 voor het nummer van de bijlage '[22a]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen (paragraaf 22A.1)

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 OmgevingsplanPeel en Maas

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Peel en Maas in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Peel en Maas een hoofdstuk [22a] wordt toegevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22a] van het omgevingsplan Peel en Maas. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.] gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a.] gelezen worden.

1.2 Tijdelijkomgevingsplan- bestemmingsplan

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 1.4.

1.3 Tijdelijkomgevingsplan- 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.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie , waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer VG01.

Artikel 2 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 3 Begripsbepalingen

3.1 van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij de Omgevingswet, 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 plan.

3.2 aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 3.3 tot en met 3.36 gehanteerd.

3.3 plan

Het plannaam met identificatienummer VG01 van de gemeente bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer VG01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

3.4 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

3.5 archeologische waarde

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

3.6 bebouwing

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

3.7 bebouwingstypologie

Met betrekking op grondgebonden woningen wordt voor dit TAM-IMRO plan de volgende bebouwingstypologie onderscheidden:

a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
a. onder twee-aaneengebouwd wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen of meer, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

3.8 Bed & Breakfast

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

3.9 bedrijf aan huis

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

3.10 beroep aan huis

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

3.11 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

3.12 bijbehorend bouwwerk

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

3.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

3.14 bouwperceel

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

3.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

3.16 bouwvlak

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

3.17 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

3.18 detailhandel

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

3.19 ENG-norm

de geldende energieprestatieeisen voor een 'EnergieNeutraal Gebouw';

3.20 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

3.21 erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst;

3.22 evenement

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

3.23 gebouw

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

3.24 hoofdgebouw

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

3.25 huishouden

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

3.26 kamerverhuur

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

3.27 Nota parkeernormen

Nota Parkeernormen Peel en maas 2018 vastgesteld op 3 juli 2018 en in werking getreden op 3 juli 2018;

3.28 nutsvoorziening

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

3.29 ondergronds bouwen

bouwen beneden peil;

3.30 ondergronds bouwwerk

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

3.31 overkapping

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

3.32 peil

het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

3.33 permanente bewoning

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

3.34 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;

3.35 voorgevelrooilijn

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

3.36 woning

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

4.1 meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van het omgevingsplan van de gemeente , gelden de volgende meetbepalingen:

4.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.3 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;

4.4 inhoud van een bouwwerk

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

4.5 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;

4.6 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;

4.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Artikel 5 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
   b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (paragraaf 22A.2)

Artikel 6 Woongebied

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer VG01 is aangewezen als Woongebied.

6.2 Functieomschrijvingwonen

6.2.1 Algemene functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als Woongebied heeft de volgende functies:

a. wonen;
b. beroep- of bedrijf aan huis, voor zover is voldaan aan 6.5.1;
c. evenementen overeenkomstig artikel 6.5.2;
d. paden, wegen en parkeervoorzieningen. Hierbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is uitsluitende een weg ter ontsluiting van het plangebied toegestaan.
e. tuinen en erven hierbij geldt dat:
    1. minimaal 50% van de achtertuin en voortuin bij woningen dient groen aangelegd te worden;
f. bed & breakfast
g. groen- en speelvoorzieningen, met inachtneming van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn uitsluitend, een groen- en/of speelvoorziening en parkeervoorzieningen toegestaan;
h. nutsvoorzieningen;
i. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Bouwverbod

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, uit te breiden of te veranderen.
b. Het verbod onder a is niet van toepassing indien:
    1. het gaat over een bouwwerk dat staat beschreven in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving;
    2. de regels zoals beschreven in artikel 2.30 lid 2 Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing zijn;
    3. de betreffende aanduiding zoals beschreven in artikel 2.30 lid 3 Besluit bouwwerken leefomgeving op een locatie van toepassing is en wordt voldaan aan de regels zoals beschreven in lid 3;
    4. het gestelde in paragraaf 22.2.7.2 en paragraaf 22.2.7.3 van dit plan op de bouwactiviteit van toepassing is;
c. Artikel 22.23 van het plan is van toepassing op het gestelde in deze bepaling.

6.4 Beoordelingsregels bouwactiviteit

6.4.1 Algemeen

a. Bouwwerken zijn enkel toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 6.2;
b. een oppervlakte van minimaal 25 % van de oppervlakte van het bouwperceel dient onbebouwd te blijven;
c. het bouwen van gebouwen binnen de functieaanduiding 'groen' is niet toegestaan.

6.4.2 Beoordelingsregels hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag verleent de vergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw indien, in aanvulling op 6.4.1, is voldaan aan het volgende:

a. het hoofdgebouw wordt op een voor Woongebied aangewezen locatie gebouwd;
b. er is sprake van een grondgebonden woning hierbij geldt dat:
    1. woningen dienen uitgevoerd te worden als vrijstaande of twee-aan-een gebouwde woning;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'specifieke vorm van wonen - cpo-woningen' zijn tevens aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. het aantal woningen binnen de voor Woongebied aangewezen locatie mag niet meer bedragen dan:
    1. 4 woningen per locatie aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – cpo-woningen';
    2. 26 woningen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – cpo-woningen';
d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 11 meter ;
e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de functieaanduiding 'weg' bedraagt minimaal 5 meter;
    1. in afwijking van hetgeen hiervoor is bepaald, bedraagt de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de functieaanduiding 'weg', uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'specifieke vorm van wonen - cpo-woningen', minimaal 3 meter;
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'specifieke vorm van wonen - cpo-woningen' bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de functieaanduiding 'weg' minimaal 3 meter;
f. ten behoeve van de woning, bijbehorende bouwwerken en aan te brengen verharding, wordt voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit ten behoeve van hemelwater;
g. de te bouwen woningen voldoen aan de 'ENG- norm';
h. de voorgevelrooilijn wordt niet overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke tenzij:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel bedraagt;
    3. de goothoogte niet meer dan 0,3 meter hoger is dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
    4. de afstand van de zijdelingse perceelsgrens welke grenst aan het openbaar gebied niet meer bedraagt dan 3,5 meter.

6.4.3 Beoordelingsregel uitbreiding aantal woningen

Het bevoegd gezag verleent, in afwijking van 6.4.2 sub c onder 1, een omgevingsvergunning voor het bouwen van maximaal 6 woningen per locatie aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cpo-woningen' indien is voldaan aan het volgende:

a. er dient op binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cpo-woningen' te worden voorzien in voldoende parkeerruimte zoals bedoeld in Artikel 10;
b. naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt ten behoeve van de toe te voegen bebouwing en verharding voldoende voorzien in de berging van hemelwater;
c. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
d. een goed woon en leefklimaat is gewaarborgd.

6.4.4 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag verleent de vergunning voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken indien, in aanvulling op 6.4.1, is voldaan aan het volgende:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bepaald onder e;

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;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6,0 m;
e. overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar gebied minimaal 3,5 m bedraagt.

6.4.5 Beoordelingsregels nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag verleent een vergunning voor de bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen indien is voldaan aan het volgende:

a. de oppervlakte van het nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m²;
b. de bouwhoogte van het nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 5,0 m.

6.4.6 Beoordelingsregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag verleent de vergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien, in aanvulling op 6.4.1, is voldaan aan het volgende:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2,5 meter.
c. een erf- of perceelsafscheding aan de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte perceelszijde dient met groenblijvende beplanting begroeid te zijn;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,0 m bedragen;
e. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning toegestaan.

6.5 Specifieke functieregels

6.5.1 Beroep- of bedrijf aan huis

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

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. de woning blijft voldoen aan de wettelijk gestelde bouwtechnische eisen;
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 1.500 m²;
    3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 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 geen vergunnings- danwel meldingsplichtige milieubelastende activiteit betreft op basis van het omgevingsplan danwel van de Omgevingswet jo. het BAL;
j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een

industrieterrein;

k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
l. er geen buitenopslag plaatsvindt;
m. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1,0 m x 0,5 m aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2,0 m. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
n. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf.

6.5.2 Evenementen

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

6.5.3 Bed & Breakfast

Het gebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

a. de exploitant van de bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
b. maximaal 25 % van de bewoonde oppervlakte wordt ingericht als bed en breakfast;
c. er maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers per bouwperceel worden toegestaan;
d. er qua bouwkundige opzet, indeling en maatvoering geen zelfstandige woning ontstaat;
e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.6 Beoordelingsregels gebruik

Voor de ingebruikname van een geluidgevoelige functie ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt het volgende:

a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat het verboden is om een geluidgevoelige functie in gebruik te nemen. Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor ingebruikname van een geluidgevoelige functie indien:
    1. door middel van een nadere berekening is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is geborgd doordat het binnengeluidsniveau 33 dB of minder bedraagt;

6.7 Maatwerkvoorschrift- situering en maatvoering bouwwerken

Bij maatwerkvoorschrift kunnen nadere eisen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gesteld, in verband met:

a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies (paragraaf 22A.3)

Artikel 7 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer VG01.

Artikel 8 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 9 Bouwactiviteit - Algemeen

9.1 Verboden bouwactiviteiten

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, uit te breiden of te veranderen.
b. Het verbod onder a is niet van toepassing indien:
    1. het gaat over een bouwwerk dat staat beschreven in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving;
    2. de regels zoals beschreven in artikel 2.30 lid 2 Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing zijn;
    3. de betreffende aanduiding zoals beschreven in artikel 2.30 lid 3 Besluit bouwwerken leefomgeving op een locatie van toepassing is en wordt voldaan aan de regels zoals beschreven in lid 3;
    4. het gestelde in paragraaf 22.2.7.2 en paragraaf 22.2.7.3 van dit plan op de bouwactiviteit van toepassing is;
c. Artikel 22.23 van het plan is van toepassing op het gestelde in dit artikel.

9.2 Specifieke beoordelingsregel - algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in Paragraaf 22A.2 een omgevingsvergunning voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van een bouwwerk te verlenen:

a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de voorgeschreven afmetingen en afstanden:
b. het bepaalde onder a is uitsluitend op de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken van toepassing indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
    2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van locatiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het GML-bestand als bedoeld in 1.4, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
d. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het in het GML-bestand als bedoeld in 1.4, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

9.3 Specifieke beoordelingsregel - In het geval van afwijkende bestaande maatvoering

a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die legaal tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de regels in Paragraaf 22A.2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
b. In die gevallen dat een bebouwingspercentage, legaal tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de regels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Parkeren

10.1 Algemene parkeerregels

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

10.2 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.

10.3 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels (paragraaf 22A.4)

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

11.1.2 Toestaan grotere inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl