PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE REGELS 2

Artikel 1 Begrippen 2

Artikel 2 Wijze van meten 11

2. BESTEMMINGSREGELS 13

Artikel 3 Wonen 13

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 16

3. ALGEMENE REGELS 20

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 20

Artikel 6 Algemene bouwregels 21

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 22

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 23

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 24

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 26

Artikel 11 Overige regels 27

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 28

Artikel 12 Overgangsrecht 28

Artikel 13 Slotregel 29

BIJLAGE

Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Bijlage 2: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Landschappelijk inrichtingsplan Heihorst ongenummerd Meijel

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'RvR-woning Heihorst ongenummerd Meijel' van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.BPL0302.VG01 met de bijbehorende regels en bijlage 1 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', bijlage 2 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' en bijlage 3 'Landschappelijk inrichtingsplan Heihorst ongenummerd Meijel'.

1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan 'RvR-woning Heihorst ongenummerd Meijel', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1894.BPL0302.VG01.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

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

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

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

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

1.13 bebouwingslint:
een weg met aan weerszijden een op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' aangegeven zone waarbinnen ruimere mogelijkheden geboden worden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen.

1.14 bed en breakfast:
het bedrijfsmatig, ondergeschikt aan de woonfunctie en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.15 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Overzicht Beroep of bedrijf aan huis.

1.16 bedrijfsmatig:
deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.17 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.18 beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen Bijlage 2 Overzicht Beroep of bedrijf aan huis.

1.19 bestaand:
situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.23 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, met uitzondering van een overkapping.

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

1.25 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel en/of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.26 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.28 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten en waarbinnen silo's en waterbassins dienen en verhardingen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Indien twee of meer bouwvlakken middels de aanduiding 'relatie' op de verbeelding aan elkaar zijn gekoppeld gelden deze bouwvlakken gezamenlijk als één bouwvlak.

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

1.31 buitenopslag:
het opslaan van goederen anders dan in gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.32 coffeeshop:
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.33 cultuurhistorische waarde:
de waarde die aan een natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied is toegekend en wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied.

1.34 dagrecreatie:
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.35 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk c.q. gebouw.

1.36 dakhelling:
de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

1.37 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.38 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden met inbegrip van de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van zaken aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca-activiteiten.

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

1.40 egaliseren:
het vlak of gelijk maken van de grond.

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

1.42 erfafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.43 evenement:
elk voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

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

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

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting/ terrein:
een inrichting of terrein waarbij een op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rond de betrokken inrichting/ terrein gelegen zone in het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.47 geurgevoelige functie:
In een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geurgevoelig object wordt aangemerkt.

1.48 geurgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geurgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

1.49 glastuinbouw:
een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in glazen (schuur)kassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt.

1.50 hoofdgebouw:
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 perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.51 hoofdverblijf:
het centrum van iemands sociaal maatschappelijk leven.

1.52 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.53 huishouden:
een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.54 intensieve veehouderij:
een niet grondgebonden agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, waaronder een rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen.

1.55 internetverkoop:
verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuis bezorgd.

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

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

1.58 kampeermiddel:
een onderkomen dat of een voorziening die onder welke benaming ook uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot tijdelijk recreatief gebruik als logies-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen, niet zijnde een bouwwerk waarvoor bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning vereist is, waaronder een stacaravan/chalet, camper, kampeerauto, stacaravan inclusief voortent, tent met bijzettent, tentwagen of enig ander onderkomen of voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze kampeermiddelen geheel of ten dele blijvend zijn bedoeld of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.59 kampeerterrein:
terrein met daarbij behorende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.60 kelder:
een ruimte in een gebouw welke geheel of in overwegende mate ondergronds gelegen is.

1.61 kleinschalig kampeerterrein:
terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen.

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

1.63 maaiveld:
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

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

1.65 natuurwaarde:
een waarde die aan een gebied is toegekend in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhang en structuren van dat gebied.

1.66 nok:
horizontale snijlijn van twee dakvlakken/ bovenste rand van een dak.

1.67 Nota parkeernormen
Nota Parkeernormen Peel en maas 2018 vastgesteld op 3 juli 2018 en in werking getreden op 3 juli 2018.

1.68 nutsvoorziening:
een voorziening voor het op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

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

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

1.71 ondergronds bouwen:
bouwen onder peil.

1.72 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is omsloten door maximaal één wand en is voorzien van een gesloten dak.

1.73 paardrijbak:
een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's.

1.74 peil:
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw;
d. voor bouwwerken in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het bouwwerk;

e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
f. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld na egalisatie.

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

1.76 plat dak:
een dak zonder dakhelling.

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

1.78 recreatie:
activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.79 recreatief medegebruik:
medegebruik houdt in dat de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.80 risicovolle inrichting:
een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.81 schuilgelegenheid:
een open overkapping die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden en waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang met als doel bescherming tegen weersomstandigheden gedurende het gehele jaar, met dien verstande dat opslag niet is toegestaan.

1.82 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:
a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna;
h. sekstheater.

1.83 verwevingsgebied:
een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

1.84 voorgevel:
gevel aan de voorzijde van een gebouw die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.85 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn de strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.86 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:
een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.87 waterberging:
gebieden die integraal deel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen.

1.88 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

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

1.90 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten of wettelijke regelingen, dienen deze te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

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

1.92 woningsplitsing:
het treffen van voorzieningen in bestaande al dan niet gedeeltelijk of geheel te vernieuwen woningen, zodanig dat binnen de bestaande of te vernieuwen of te vergroten bouwmassa meerdere zelfstandige woningen ontstaan. De zelfstandigheid blijkt uit de aanwezigheid per woning van een eigen toegang, keuken, badkamer, woon- en slaapkamers. In de bouwmassa is /zijn één of meer geheel gesloten woning scheidende wand(-en) aanwezig.

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

1.94 zwembad:
een private voorziening behorende bij een woning waarin mensen voor hun plezier zwemmen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwvlakgrens
tussen de grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken:
tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.4 de oppervlakte van een bouwvlak/bestemmingsvlak
de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/bestemmingsvlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2.5 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 ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 9.2.

2.6 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.8 de 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.

2.9 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:
buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

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

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

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

2.13 de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.14 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:
de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Heihorst ong. Meijel' de landschappelijke inpassing van de woning, overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 3 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.4;
c. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
d. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.3;
e. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
f. groenvoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

a. de woning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.3 en 3.2.4.

3.2.3 Woning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan.
b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
c. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³.
d. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
e. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
f. de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de woning, 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' minimaal 3,5 meter bedraagt.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
    3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
b. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
    2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
c. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter bedraagt;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. kamerverhuur;
c. kamperen;
d. woningsplitsing;
e. detailhandel;
f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 3.5.2;
g. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
i. buitenopslag voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.

3.5.2 Evenementen

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

3.5.3 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 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. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
e. 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;
f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² 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;
h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

3.5.4 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Heihorst ong. Meijel'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Heihorst ong. Meijel' conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

3.5.5 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 3.1, indien binnen een straal van 10 meter vanaf de laanbomen aan de Heihorst vleermuisvriendelijke buitenverlichting wordt gebruikt.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
b. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 4.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

4.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

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

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

4.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 4.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

4.4.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 4.4.1 h, l, en m;
    2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 100 m²;
    3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
    4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
    6. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    7. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
b. Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
    2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.4 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
    2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
    3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

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

4.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 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.

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 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.

6.2 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, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

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

6.3.2 Minimale maatvoering

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

6.3.3 Heroprichting

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

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

7.2 Strijdig gebruik

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

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. mantelzorg en inwoning;
e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij;
f. nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf;
g. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

8.1.2 Bouwregels

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.

8.2 overige zone - kernrandzone

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.

8.3 overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten

8.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' zijn de gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten.

8.4 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

8.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

8.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 ob

8.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte / besloten bouwlanden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

a. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. van de desbetreffende bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogten met ten hoogste 10%;
c. van de bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de afstand van 5 meter van de bestemmingsvlakgrens tot maximaal 1 meter van de bestemmingsvlakgrens, met dien verstande dat landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd;
d. van de bepalingen omtrent voorgevelrooilijn ten behoeve van het bouwen van (bedrijfs)woningen en/of bedrijfsgebouwen voor of achter de bestaande voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer', 'Natuur - Water' of 'Natuur' minimaal 3 meter bedraagt;
    2. geen aantasting plaatsvindt van:
        - de verkeersveiligheid;
        - het woon- en leefklimaat;
        - de milieusituatie;
        - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
        - de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

9.2 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan ten aanzien van en toestaan dat de bestaande inhoud van de woning en/of bijbehorende bouwwerken éénmalig met 100 m³ wordt vergroot, met dien verstande dat:

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
b. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

9.3 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed en breakfast, mits:

a. de voorziening niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
b. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
c. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
d. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de woning een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
e. er per bouwvlak maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
f. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;

g. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
i. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
j. overnachting en of logies in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid valt niet binnen de omschrijving bed en breakfast;
k. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
l. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de parkeerbalans in de directe omgeving;
    4. de milieusituatie;
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van mantelzorg en inwoning in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

a. mantelzorg en inwoning slechts is toegestaan voor maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg en inwoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts is toegestaan indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk betreft welke gelegen is op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw en de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
b. er geen tweede woning ontstaat;
c. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
d. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein;
f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
g. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
h. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven;
i. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het wijzigen van de in Bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

10.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen de 'Waarde - Archeologie 2' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wetten/wettelijke regelingen

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

11.2 Parkeerregels

11.2.1 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 een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.4 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.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   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 wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘RvR-woning Heihorst ongenummerd Meijel’.

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2		
0142		KI-stations	30	10	30	0	30	2		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2		
1581		broodfabrieken, brook en banketbakkerijen:								
1581	1	-v.c. <7500 kg meel/ week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	30	2		
		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	3	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m2	30	10	30	10	30	2		
1584	6	suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <=200 m2	30	10	30	10	30	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
182		Vervaardiging van kleding en toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2		
	-									
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2		
22	-									
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2		
2225		overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2		
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1		

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
30		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	30	10	30	10	30	2		
31		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
316		Electrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1		
362		Fabricage van munten, sieraden ed.	30	10	10	10	30	2		
363		Muziekinstrumentenfabriek	30	10	30	10	30	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2		
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2		
52		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.T. PARTICULIEREN								
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	2		
	-									
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5552		Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	2		
	-									
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1		
	-									
	-									
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1		
	-									
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1		
	-									
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1		
	-									
85		GEZONDHEIDS- EN WELSZIJNSZORG								
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30 D	2		
	-									
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
9251		Atelier	0	0	10	0	10	1		
9253.1		Kinderboerderij	30	10	30	0	30	2		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1		
9262	0	Schietinrichtingen:								
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	10	1		
93	-									
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1		
9302		schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:								
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10 D	1		

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

Erf- en Landschapsverfraaiing

Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie van RvR woning Heihorst 14 Meijel









Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Bureau Leefomgeving

Toekomstige eigenaar:

Heihorst 14 Meijel

Dossiergegevens

Titel	Inpassingsplan RVR woning Heihorst 14 Meijel
Document	Plan 18-4-2023
Status	Definitief
Versie	18-4-2023

Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

Vanuit de Ruimte voor Ruimteregeling worden er in de regio Peel en Maas de komende periode enkele nieuwe woningen gerealiseerd. Een van de woningen is de woning aan Heihorst 14 te Meijel. Hier gaan deze mensen op de kavel, wat nu nog onderdeel is van hun erf, een woonkavel van 1.000 m2 creëren en hier een mooie langgevel-boerderijwoning oprichten.

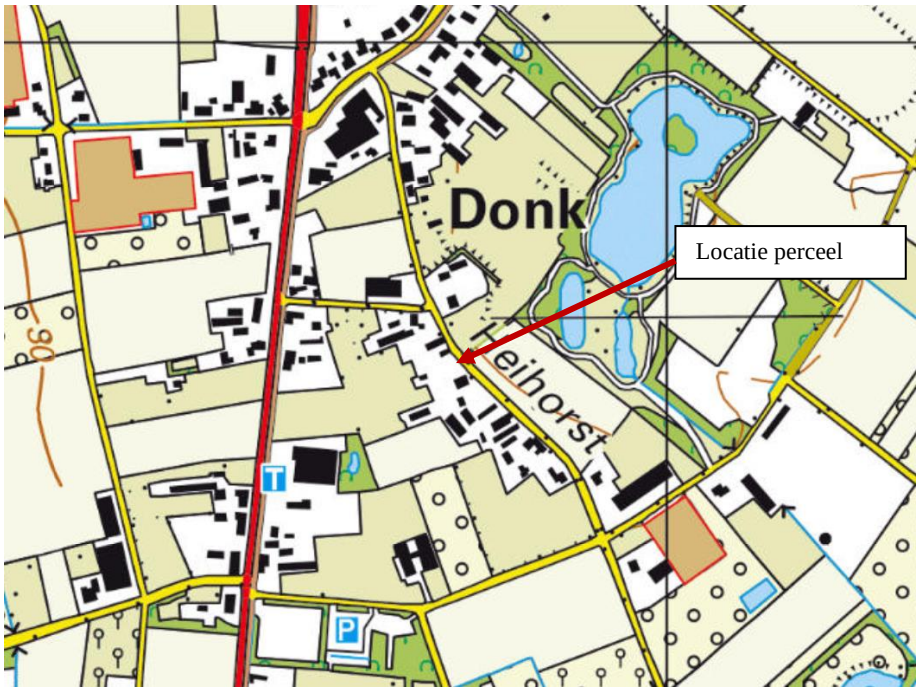
De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat dit een goede locatie is. Hierbij heeft de gemeente de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de bewoners en de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt. Binnen de gemeente Peel en Maas is het beleid dat voldaan dient te worden aan de Basiskwaliteit vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitskader. Hiertoe dient 10% van de oppervlakte woonkavel op het perceel ingevuld te worden met landschappelijk groen. Hierbij is het zo dat kwalitatief bestaand eigen groen ook onderdeel mag zijn van deze 100 m2 die vereist zijn, wanneer het geheel een fraai landschappelijk plaatje vormt.

Daar de eigenaren begaan zijn met het nieuwe plekje, grenzend aan hun huidige mooie huis en erf en hiermee ook met de groene omgeving, is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het groen in de omgeving en aansluiting op het huidige erf.
Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt. Naast de inrichting met groen, wordt ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Bureau Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie perceel Heihorst 14 te Meijel

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Heihorst en is onderdeel van een historisch lint langs een van de toegangswegen naar de kern Meijel.
Een intensief bebouwingslint, dat verder omgeven is door het gevarieerde agrarische cultuurlandschap met een veelvuldigheid aan activiteiten.
Met de bomen vormt de straat een stevige Lindenlaan, dat de bebouwing aan mekaar rijgt op deze plek.

Het betreft een kavel, wat momenteel het tuin-erf is van de aangrenzende boerderij, waar men nu woont. Perceel ingeklemd tussen de genoemde bestaande boerderij en de buur-landelijke woning. Op deze kavel staat een schuurtje dat verdwijnt tbv de woning en het geheel is grotendeels omkadert met groen en aan de achterzijde het groene erf, doorlopend naar een groen omkaderd weiland. Dit is al een mooi vertrekpunt om hier te gaan wonen in het groen.
De verdere omgeving zijn enkele mooie buurerven aan de straat in het lint en verder het omliggende (half)open cultuurlandschap.

Op de locatie zal een mooie langgevelboerderijwoning verrijzen, waarvoor de tekeningen in de afronding zijn.



Figuur 2: eerste impressie nieuwe woning

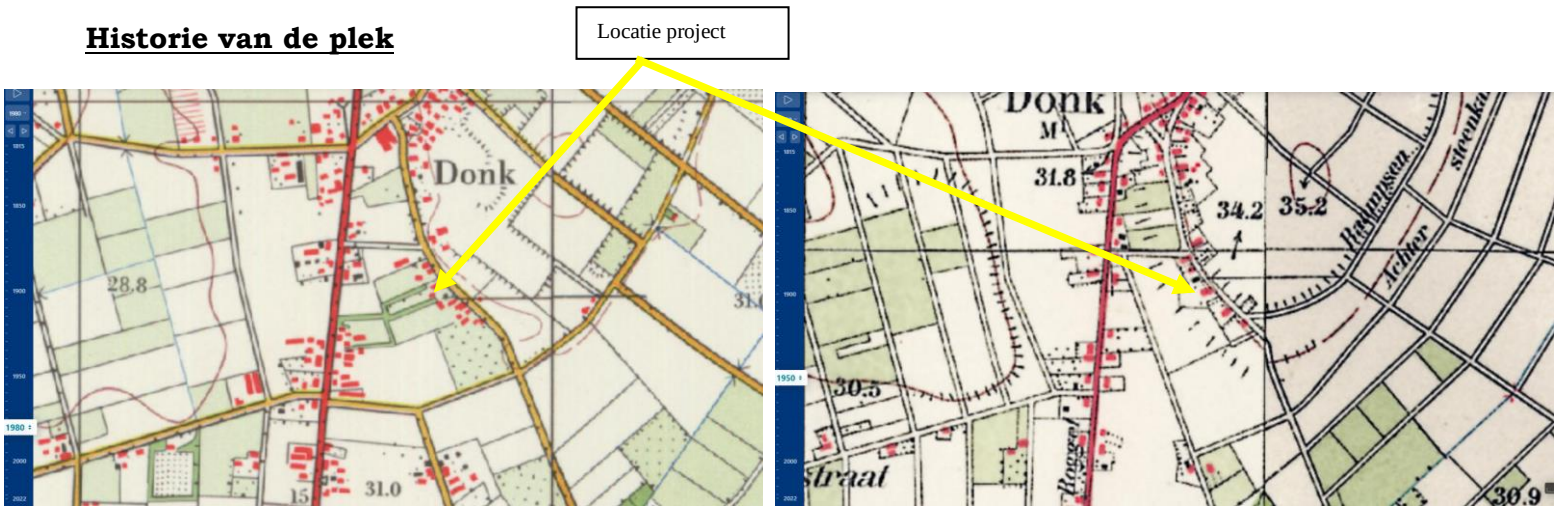
Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om naast een mooi huis ook inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.
Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto voorzijde weergegeven en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen samen met de initiatiefnemers inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

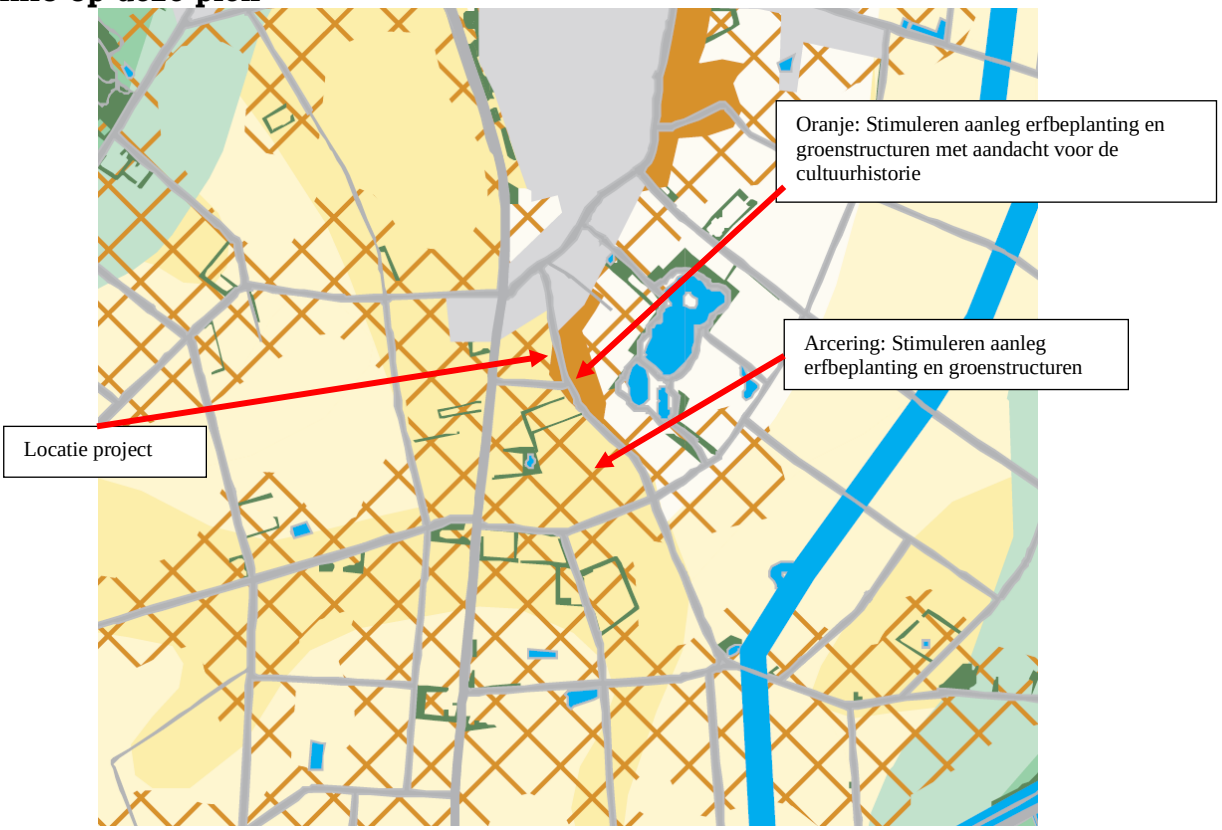
Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van project op kaart 1950 (rechts) en 1980 (links)

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie ook al een bebouwingslint gelegen tussen de open akkers rond Meijel. Later werd de akker verder ingevuld met groen en nieuwe bebouwing, waardoor het achterland een halfopen cultuurlandschap is geworden. Maar de basis van een oud lint is nu nog mooi te zien.

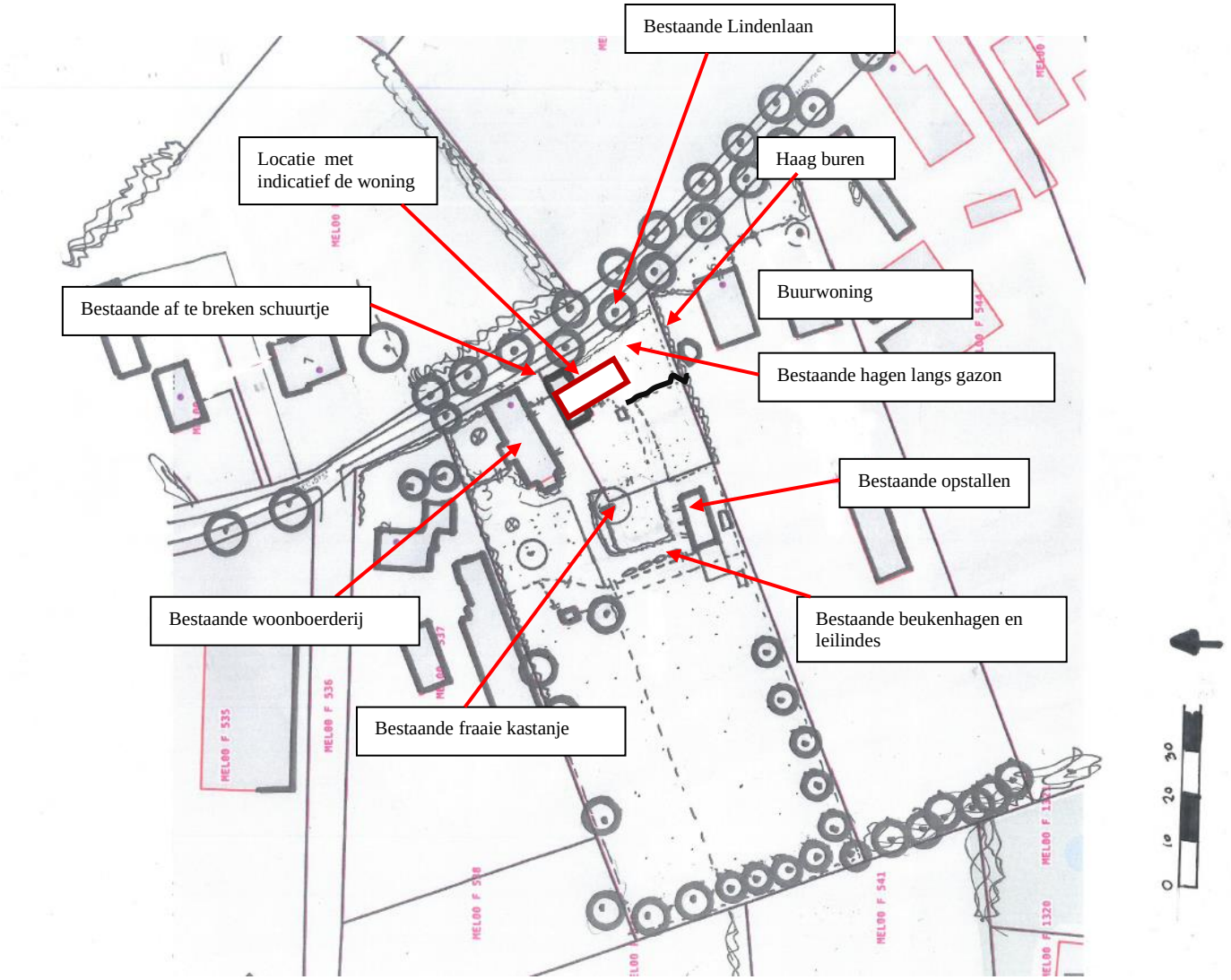
Landschapsinfo op deze plek



Figuur 4: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren met aandacht voor de cultuurhistorie, gebaseerd op de fraaie oude bebouwing in dit authentieke lint.
Verder wordt aangegeven om het achterliggende gebied in te zetten op erfbeplanting stimuleren en groenstructuren, om er (nog meer) een aantrekkelijk cultuurlandschap van te maken. Door juist rond de bebouwing een groene opgaande mantel te creëren, als contrast naar het meer half-opener gebied.

.



Figuur 5: Huidige situatie met indicatief de nieuwe woning

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 5 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft een deel van het bestaande erf met hierop het af te breken schuurtje. Verder de buurhaag en het omliggende groen, dat het nu al tot een mooi groen decor maakt.
De bestaande Lindenlaan en de kastanje maken het samen met de andere omliggende bomen al tot een rustieke plek en geeft het toekomstige huis al meteen dekking-beschutting.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving
De visie is om het nieuwe erf aansluitend aan het (dan) buurerf fraai in te richten op een rustieke wijze. Een omkadering van de landelijke tuin langgevelboerderij woning met een beukenhaag past mooi met de bestaande haag van de buren en geeft privacy voor het nieuwe erf. Direct aan de achterzijde woning geen bomen i.v.m. mogelijke zonnepanelen. Vandaar in het achtergebied het kader van gemengde haag en enkele fruitbomen. Deze maken een mooi doorzicht samen met de bestaande boom naar achteren. Ook het "veldpad" langs de woning geeft een mooie kijk naar het achterland.

De oppervlakte van ca. 250 m2 verharding geeft met een bui T= 100 een hoeveelheid regenwater wat afgevoerd moet worden van 25 m3. Dit zal geleid worden naar de infiltratiewadi, op de aangegeven plek op aangrenzende perceel, daar erf vrij beperkt is.
Als "zaksloot" aan de rand van het weitje past dit hier mooi. Hier kan het regenwater infiltreren. Met de GHG van 1,20 meter onder maaiveld is er meer dan afdoende bufferruimte om het water kwijt te kunnen.

Door de opsplitsing tuin en erf is er ook een verscheidenheid aan beheer, intensief tuin en erf wat meer extensief. Hiermee is het onderhoud te overzien is en het een leuke meerwaarde vormt t.b.v. de biodiversiteit.

Een fraai landelijk gebied langgevelboerderijwoning en erf dat ook vanuit de omgeving beleefd kan worden door de vele voorbijgangers.

Naast de inpassing van de woonkavel is er een vrijblijvende suggestie gedaan m.b.t. de verdere inrichting omliggende gebied wat de eigenaar mogelijk vanuit de erfaanplant-regeling vrijwillig kan doen. Dit valt nu geheel buiten het plan, maar geeft inspiratie.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen

BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF
Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia

HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF
Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk
Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk

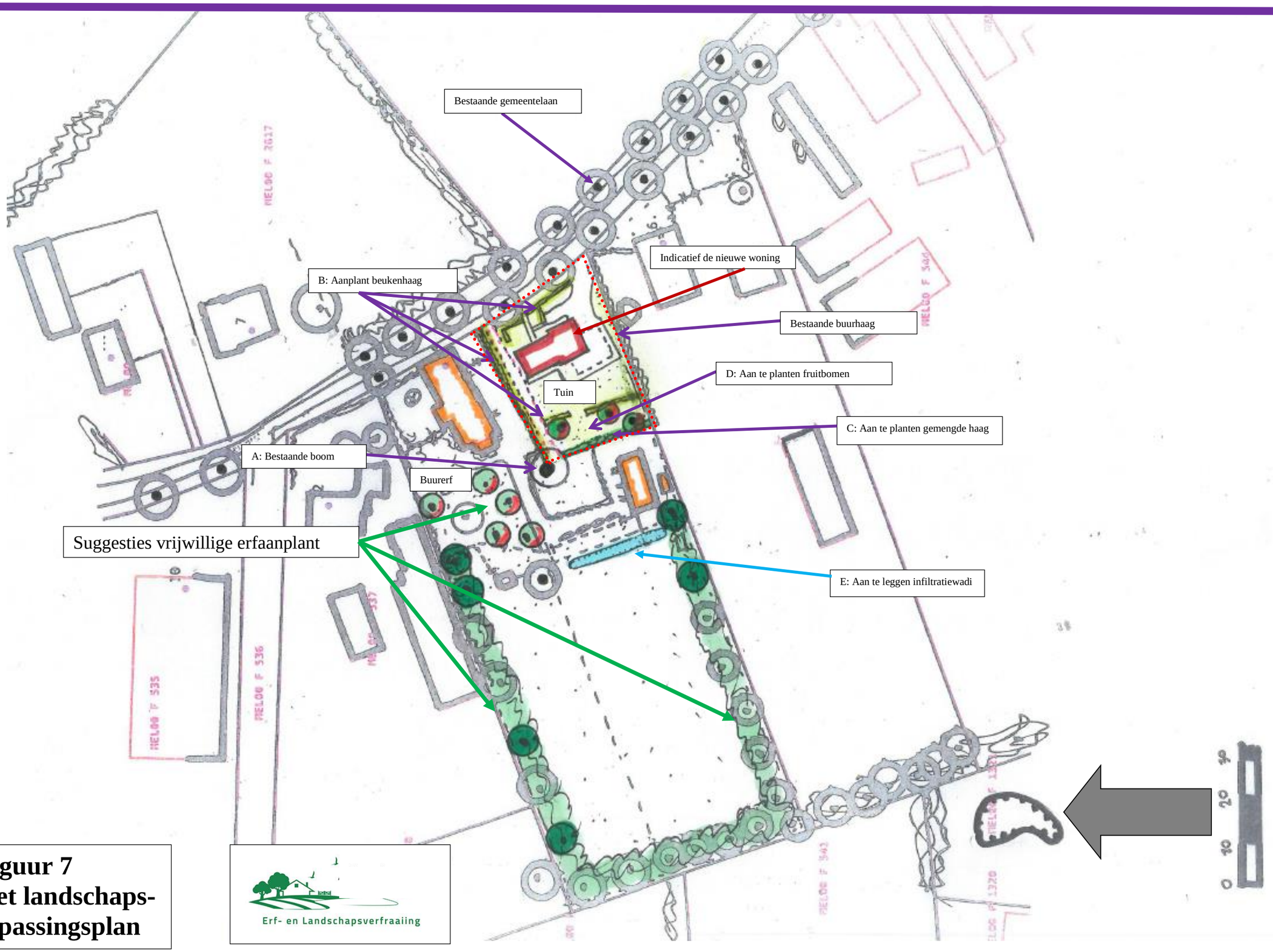
AANPLANT PERCEELSRANDEN
Laanbeplanting langs wegen en paden van wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik
Houtwallen en bosschages;
- Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van wintereik of Amerikaanse eik
- Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, wintereik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel

AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN
Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers.
Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel.
Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier

TIPS Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf
Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.
Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk.
Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroondiameter van de volwassen boom.
Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 6: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer!



Figuur 7
Het landschaps-inpassingsplan

Erf- en Landschapsverfraaiing

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



A) Bestaande boom op achtererf (2 m2)

Deze Tamme kastanje erfboom is een mooie verbinder tussen oude erf en nieuwe erf. Pas opgekroond dus verder niets meer aan doen en een mooie doorkijk naar achteren creëert.

B) Beukenhaag rond tuindeel 80 meter (40 m2)

Op de aangegeven plek komen de mooie Beukenhagen, welke het tuindeel omkaderen en leuk doorzicht creëren. Met 4 stuks per meter de Fagus sylvatica, aanplantmaat 80-100 ontstaat er een mooie haag. Hoogte afhankelijk van de plek (voor-achterzijde 1,20 meter en zijkant 2 meter).

Een mooie haag en met 1 x per jaar is het eigenlijk goed genoeg qua beheer. Wat minder strak, minder werk en een mooier landelijker resultaat.

C) Aanplant gemengde haag 20 meter (20 m2)

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag (80 stuks) bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	15
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	10
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	15
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	10
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	10
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	15
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	10

D) Aan te planten weitje met 3 hoogstamfruitbomen (60 m2)

Dit boomgaardje wordt gevormd met 3 nieuwe bomen, samen met de bestaande boom. Hier worden kleinere soorten aangeplant zijnde:

1 Mespilus germanica Mispel
1 Cydonia oblonga Kweepeer
1 Malus “Ecolette” Appel

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14 en hebben weinig snoei nodig.



Samenstelling

		Bremos
Aardaker	Lathyrus Tuberosus	
Agrimonie	Agrimonia eupatoria	
Beemdooievaarsbek	Geranium pratense	
Boerenwormkruid	Tanacetum vulgare L	
Cichorei wildtype	Cichorium intybus	
Duizendblad	Achillea millefolium	✓
Fluitenkruid	Anthriscus sylvestris	
Gele morgenster	Tragopogon pratensis	
Gewone brunel	Prunella vulgaris	
Gewone ereprijs	Veronica chamaedrys	
Glad walstro	Galium album	
Grasklokje	Campanula rotundifolia	
Groot streepzaad	Crepsis biennis	
Hazenpootje	Trifolium arvense	
Hardzwenk	Festuca Ovina subsp duriuscula	✓
Hopklaver	Medicago lupulina	
Karwij	Carum carvi	
Kattedoorn	Ononis spinosa	
Kervel	Anthriscus cerefolium	
Scherpe boterbloem	Rancunculus acris	
Knoopkruid	Centaurea jacea	✓
Margriet	Leucanthemum vulgare	✓
Muskuskaasjeskruid	Malva moschata	
Pastinaak	Pastinaca sativa	
Rode klaver	Trifolium pratense	✓
Rolklaver	Lotus corniculatus	✓
Roodzwenkgras uitlopervormend	Festuca rubra rubra	✓
Roodzwenkgras gewoon	Festuca rubra commutata	✓
Smalle weegbree	Plantago lanceolata	
Struisgras	Agrostis capillaris	
Veldlathyrus	Lathyrus pratensis	
Voederwikken	Vicia sativa	
Vogelwikke	Vicia cracca	
Wilde peen	Daucus carota	
Witte klaver	Triflolium repens	✓
Wilde reseda	Reseda lutea	
Weidemadelief	Bellis perennis	

De vegetatie onder de gaard bestaat uit een kruidenrijke grasvegetatie (zie boven), welke extensief wordt beheerd.
Bij het maaien is het wenselijk wat overhoeken of randen te laten staan, dat erg goed is voor o.a de solitaire bij.

E) Aan te leggen infiltratiewadi

Dit is een laagte van 25 x 2 x 0,60 meter, creatief vormgegeven/gemaakt met flauw talud en daarom ook onderdeel van het weitje.
De infiltratiewadi/zaksloot voldoet hiermee aan de normen van de watertoets en zal op deze grond functioneel zijn en 25 m3 kunnen opvangen en hier laten infiltreren. Dit gaat hier gezien de zanderige grondsoort erg snel en zal daarom nooit water bevatten.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat er aan bestaand groen aanwezig is en hoe beheer dient te zijn. Verder het nieuwe groen om er in totaal een mooi plaatje in het landschap van te maken.
Het doel is om het nieuwe mooie langgevelboerderij woonhuis ook in een fraai landschappelijk decor te integreren, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt.
En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.
In totaal voldoet het mooi aan de gestelde eis van 100 m2 en geeft het een prachtige kwaliteit.

18-4-2023

Erf- en Landschapsverfraaiing