

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12	Overige regels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Zwaluwstraat Odiliapeel' van de gemeente Maashorst.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1991.BPZwaluwstraat-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 achtererfgebied

erf achter de lijn in de bestemming 'Wonen' die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### 1.5 afhankelijke woonruimte

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

### 1.6 antenedrager

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

### 1.7 antenne-installatie

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

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 bebouwingspercentage

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

### **1.10 bedrijfsmatige activiteiten in een woning**

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

### **1.11 begane grond**

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

### **1.12 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning**

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

### **1.13 bestaande situatie**

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

### **1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 bijgebouw**

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

### **1.17 bouwen**

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

### **1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.19 bouwlaag**

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

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwwerk**

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

### **1.23 bruto-vloeroppervlak**

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

### **1.24 calamiteitenverkeer**

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

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 dienstverlening**

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

### **1.27 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 een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 geluidgevoelige gebouwen**

geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.30 halfvrijstaande woningen**

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

### **1.31 hoekperceel**

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

### **1.32 hoofdgebouw**

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

### **1.33 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

### **1.34 inwoning**

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

### **1.35 levensloopbestendige woning**

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

### **1.36 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.37 niet-publiek-gerichte dienstverlening**

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

### **1.38 ondergeschikt bouwdeel**

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

### **1.39 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden**

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

### **1.40 ondergronds bouwwerk**

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

### **1.41 overkapping**

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

### **1.42 parkeervoorzieningen**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

### **1.43 perceelsgrens**

grens van een bouwperceel.

### **1.44 publiekgerichte dienstverlening**

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde niet-publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

### **1.45 seksinrichting**

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

### **1.46 seksuele dienstverlening**

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

### **1.47 voorgevel**

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

### **1.48 voorgevellijn**

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

#### **1.49 voorzieningen van algemeen nut**

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

#### **1.50 vrijstaand bijgebouw**

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

#### **1.51 vrijstaande woning**

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

#### **1.52 watergang**

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

#### **1.53 weg**

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

#### **1.54 woning**

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



## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

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

### **2.2     bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4     goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5     inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6     lengte, breedte en diepte bouwwerk**

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

### **2.7     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.8     oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.9     peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. routes voor calamiteitenverkeer;
- c. water, waterbergingen en watergangen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- f. de daarbij behorende voorzieningen

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m <sup>2</sup>

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
overige bouwwerken	1 m

- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken die een werk van beeldende kunst vormen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
  2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
  3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1, 50 m;
  4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
  5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.
- b. De gronden binnen de bestemming 'Tuin' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- c. In afwijking van het bepaalde in sub b zijn binnen de bestemming 'Tuin' uitsluitend erkers toegestaan met de maatvoering als bedoeld sub a.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Situering	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>Tussenperceel</i> - Voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 m	6 m	1 m

<i>Hoek perceel</i> - Voor de voorgevelrooilijn: - aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:  < 1 m achter de voorgevellijn:  > 1 m achter de voorgevellijn:	1 m	1 m	6 m	1 m
	1 m	3 m	6 m	1 m
	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie.	3 m	6 m	1 m
Toegangspoorten	Er mag voor de voorgevellijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter mits sprake is van een 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.			

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

##### 4.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik voor seksuele dienstverlening.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water, waterbergingen en watergangen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan';
- b. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand tabel;

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

maximale oppervlakte aan bijgebouwen:	ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan' mag het perceel voor 100% worden bebouwd
maximale goothoogte	3 m

- c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b gelden de volgende bepalingen:
1. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 m bedragen.

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijbehorend bouwwerk toegestaan', met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	<b>erfafscheidingen</b>	<b>tuinmeubilair en speeltoestellen</b>	<b>maximaal 1 vlaggenmast en 1 antenne</b>	<b>overkappingen</b>	<b>overige bouwwerken</b>
<b>Maximale bouwhoogte</b>	2 m	3 m	6 m	3 m	3 m

## 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
  1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  2. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  4. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  5. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 6 is niet van toepassing voor zover het betreft:
  1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
  2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
  3. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

## 5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.4.1 *Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel

- 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
  6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 5**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

### **6.2 Bouwregels**

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

#### *6.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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



### 6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Een rapport is niet noodzakelijk indien de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m, maar gezamenlijk een kleinere omvang hebben dan 2500 m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    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 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **8.2      Ondergrondse werken en werkzaamheden**

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

### **8.3      Ondergronds bouwen**

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

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

## **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

### **9.1      Geluidzone - industrie 50 dB(A)**

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

### **9.2      Geluidzone - luchtvaart**

#### *9.2.1      Geluidzone - luchtvaart 35-40 ke*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-luchtvaart 35-40 Ke', mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. geluidgevoelige bebouwing die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingsstructuur opvullen;
- b. geluidgevoelige bebouwing die dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoeliger gebouwen of woonwagendplaatsen.

### **9.3      Luchtvaartverkeerzone**

#### *9.3.1      Luchtvaartverkeerzone - IHCS*

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

#### *9.3.2      Luchtvaartverkeerzone - ILS*

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

### **9.4      Vrijwaringszone - radarverstoringgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijkingen

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

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
  3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;  
met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.3 en 9.4 in acht moet worden genomen;
- e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
  1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

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

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

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

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

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

### 12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels bestemmingsplan Zwaluwstraat Odiliapeel'.