CRIJNS RENTMEESTERS



# Motivering TAM-IMRO omgevingsplan

Tramweg ong., Liessel
NL.IMRO.0762.TAMOP202501-B001

**Projectgegevens**

| | |
|---|---|
| Rapportnummer | : U221890.002.009/BGO |
| Datum rapportage | : 2 december 2024, aangepast 22 april 2025<br>ontwerp december 2025 |

# Regels TAM-IMRO omgevingsplan

## Tramweg ong. Liessel

NL.IMRO.0762.TAMOP202501-B001

| | |
|---|---|
| Onderdeel | : Regels behorende bij een TAM-IMRO omgevingsplan |
| Status | : ontwerp |
| Contactpersoon<br>Crijns Rentmeesters B.V. | : mr. E.G.H. Göertz |

**Crijns Rentmeesters B.V.**

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77
info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl

Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Sjabloonversie oktober 2024

# Inhoudsopgave

**Préambule ..... 3**

**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen ..... 4**

**Artikel 1 Begripsbepalingen ..... 4**

**Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen ..... 5**

**Artikel 3 Toepassingsbereik ..... 10**

**Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen ..... 11**

**Artikel 5 Aanvraagvereisten ..... 12**

**Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod ..... 13**

**Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten ..... 14**

**Artikel 7 Woongebied ..... 14**

7.1 Toepassingsbereik ..... 14
7.2 Functieomschrijving ..... 14
7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen ..... 14
7.4 Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen ..... 17
7.5 Specifieke functieregels ..... 17
7.6 Vergunningplicht voor een beroep aan huis ..... 18
7.7 Vergunningplicht voor een bedrijf aan huis ..... 18
7.8 Vergunningplicht voor een internetwinkel ..... 19

**Artikel 8 Waarde - Archeologie Hoog ..... 21**

8.1 Toepassingsbereik ..... 21
8.2 Functieomschrijving ..... 21
8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen ..... 21
8.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... 21
8.5 Maatwerkvoorschriften ..... 22

**Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 23**

**Artikel 9 Anti-dubbeltelregel ..... 23**

**Artikel 10 Algemene bouwregels ..... 24**

10.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen ..... 24
10.2 Bestaande maten ..... 24
10.3 Parkeren ..... 24

**Artikel 11 Algemene gebruiksregels ..... 26**
11.1 Strijdig gebruik ..... 26
11.2 Vergunningsplicht voor een afhankelijke woonruimte ..... 26
11.3 Vergunningplicht voor een bed & breakfastvoorziening ..... 27
11.4 Vergunningplicht voor kamerverhuur en logies ..... 27

**Artikel 12 Omgevingsplanactiviteiten ..... 29**

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

# Préambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Tramweg ong. en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Deurne. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het Omgevingsplan van de gemeente Deurne. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden.

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

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

# Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

**2.1 TAM-omgevingsplan**
TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Tramweg ong., Liessel

**2.2 Omgevingsplan**
Het Omgevingsplan van de gemeente Deurne;

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

**2.4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**2.5 afhankelijke woonruimte**
een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw met woonfunctie, een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw met woonfunctie, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw met woonfunctie en gelegen is binnen een aanduiding die de functie wonen mogelijk maakt.

**2.6 archeologische waarden**
waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.

**2.7 bebouwing**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**2.8 bebouwingspercentage**
een in dit hoofstuk aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**2.9 bed & breakfast**
recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

**2.10 bedrijf aan huis**
een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke of kunstzinnige bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

**2.11 beroep aan huis**

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dat in een woning en daarbij behorende gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel

**2.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke.

**2.13 bestaand**

- bij bebouwing: bouwwerken zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- bij gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, dan wel gebruik dat is toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning.

**2.14 bevoegd gezag**

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

**2.15 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.

**2.16 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**2.17 bouwperceel**

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

**2.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**2.19 bouwvlak**

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

**2.20 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

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

**2.22 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

**2.23 escortbedrijf**
een natuurlijk persoon, groep van personen en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

**2.24 functievlak**
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde functie.

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

**2.26 hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**2.27 huishouden**
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

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

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

**2.30 nieuwe woning**
een woning / wooneenheid die wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

**2.31 nok**
het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkaar snijden.

**2.32 nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**2.33 omgevingsplanactiviteit bouwactiviteiten**
omgevingsplanactiviteit bestaande uit:
a. een bouwactiviteit;
b. het in stand houden van een bouwwerk; en
c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

**2.34 opslag**
het opslaan van materialen en materieel met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later hier weer over kan beschikken.

**2.35 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**2.36 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**2.37 voorgevel**
de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel).

**2.38 voorgevellijn**
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

**2.39 water**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

**2.40 waterhuishoudkundige voorzieningen**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

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

**2.42 zijdelingse-achterperceelgrens**

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

## Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Tramweg ong.,Liessel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0762.TAMOP202502-B001.

# Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, $m^2$ of $m^3$ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.9.

### 4.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### 4.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 4.3 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, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 4.4 goothoogte van een bouwwerk

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

### 4.5 inhoud van een bouwwerk

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

### 4.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

### 4.7 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

### 4.8 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.

### 4.9 peil

- voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

## Artikel 5 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.
2. Indien in dit hoofdstuk aanvraagvereisten worden gesteld zijn dit aanvullende aanvraagverseisten op de aanvraagvereisten zoals bedoeld in lid 1.

## Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in artikel 7 en 8 aan een locatie toegedeelde functies.

# Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

## Artikel 7 Woongebied

### 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Woongebied'.

### 7.2 Functieomschrijving

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

a. wonen in woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
c. beroepen aan huis;
d. erven en tuinen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. wegen, paden en parkeren;
h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.
i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, mede aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen 'De Volksvriend'.

### 7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen

#### *7.3.1 Toepassingsbereik*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit lid opgenomen beoordelingsregels.

#### *7.3.2 Algemene beoordelingsregels*

a. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:
    1. binnen een afstand van 100 meter uit de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
    2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerken en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van een verticaal staande wiek.

### *7.3.3 Hoofdgebouwen*

a. Het bouwen van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden', en indien wordt voldaan aan de navolgende regels.
b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan
c. De voorgevel van de woning dient te worden opgericht in de voorgevellijn.
d. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter.
e. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat de breedte van een vrijstaand hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 7 meter.
f. De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de horizontale diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 meter.
g. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.
h. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,3 meter.
i. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, met dien verstande dat:
    1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
    2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

### *7.3.4 Bijbehorende bouwwerken*

a. Bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
b. De voorgevel van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden geplaatst.
c. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits de afstand van de voorgevel tot de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt.
d. Bij een vrijstaand hoofdgebouw mag slechts tegen één zijgevel een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd.
e. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of tegen de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, mag per bouwperceel, onder voorwaarde dat het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden, niet meer bedragen dan:
    1. 50 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
    2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m2 en kleiner of gelijk aan 500 m²;
    3. 110 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m2 en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    4. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
f. Van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, mag de oppervlakte van dierenverblijven of hobbykassen niet meer bedragen dan 30 m².
g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mag niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat deze diepte bij een vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan 18 meter mag bedragen.
h. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag, met uitzondering van bijbehorende

bouwwerken welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, niet meer dan 3,20 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 meter bedragen.

i. De bijbehorende bouwwerken mogen worden voorzien van een plat dak of mogen vanaf de maximaal toegestane goothoogte worden voorzien van een kap met minimaal twee hellende dakvlakken met een nok, waarvan de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen, met dien verstande dat:
   1. tussen de (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte van 6,50 meter, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies zijn toegestaan;
   2. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte dat tegen de zijgevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:
      - de goothoogte van maximaal 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens en
      - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
   3. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:
      - de goothoogte van maximaal 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de achterperceelsgrens en
      - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
   4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

### *7.3.5 Ondergronds bouwen*

a. Ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofd- en bijbehorende bouwwerken en in gronden aansluitend aan deze gebouwen.
b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### *7.3.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen.
b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
d. De bouw van een zwembad is toegestaan.

### 7.4 Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 7.3.3 onder b met betrekking tot bouwen in de gevellijn, dan op een afstand van maximaal 7 meter daarachter, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
b. het bepaalde in 7.3.3 onder h met betrekking tot de minimale en maximale dakhelling, mits:
    1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
    2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. het bepaalde in 7.3.4 onder b. voor het bouwen van een carport, mits:
    1. de denkbeeldige lijn door de voorgevel niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
    2. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder dan 3 meter bedraagt;
    3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
d. het bepaalde in 7.3.4 onder c. voor het bouwen van een erker, entreeportaal of ander bouwwerk op een afstand tot niet meer dan 2 meter voor de voorgevel, mits:
    1. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder bedraagt dan 3 meter;
    2. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
e. het bepaalde in 7.3.4 onder d. voor de bouw van bijbehorende bouwwerken aan beide zijgevels, mits de afstand van één bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt.

### 7.5 Specifieke functieregels

#### *7.5.1 Beroep aan huis*

Bij een woning is een beroep aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
d. wordt voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019 of diens opvolger zoals geldend ten tijde van aanvang van deze activiteit;
e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

#### *7.5.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met de functie wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis;
c. het gebruik van meer dan 30 m² van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor dierenverblijven of hobbykassen.

#### *7.5.3 Voorwaardelijke verplichting - waterberging*

Alvorens de gronden en/of bouwwerken binnen het 'Woongebied' in gebruik genomen worden voor wonen, dient binnen het plangebied, waarop dit hoofdstuk, conform artikel 1 van toepassing is, een waterberging met een inhoud van 60 mm per vierkante meter verhard/bebouwd oppervlak te worden gerealiseerd, waarbij deze waterberging na realisatie duurzaam in stand moet worden gehouden.

## 7.6 Vergunningplicht voor een beroep aan huis

### *7.6.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor het uitoefenen van een beroep aan huis, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de omvang van de activiteit meer bedraagt dan maximaal 60 m².

### *7.6.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel tot een maximum van 75 m²;
c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
d. wordt voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019 of diens rechtsopvolger zoals geldend ten tijde van aanvang van deze activiteit;
e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

### *7.6.3 Aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de omvang van de activiteit in m²;
b. het type beroep aan huis dat is voorzien;
c. de omgang met parkeren, waarbij onderbouwd moet worden dat voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger zoals geldend ten tijde van de aanvang van deze activiteit.

## 7.7 Vergunningplicht voor een bedrijf aan huis

### *7.7.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bedrijf aan huis uit te oefenen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

### *7.7.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
c. het bedrijf valt onder categorie 1 of 2, zoals aangegeven in de tot de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijlage 1 of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een milieucategorie 1- of 2 bedrijf;'

d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
e. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger;
f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

#### *7.7.3 Aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijf aan huis activiteit in m²;
b. het type bedrijf aan huis activiteit dat is voorzien;
c. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersveiligheid;
d. een beoordeling van de gevolgen op aangrenzende gronden en bouwwerken en de gebruiksmogelijkheden hiervan.

### 7.8 Vergunningplicht voor een internetwinkel

#### *7.8.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een internetwinkel uit te oefenen als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie.

#### *7.8.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:
a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. er alleen internetverkoop plaatsvindt;
c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
d. er geen sprake is van uitstalling en het bezichtigen van goederen;
e. er is geen buitenopslag van goederen plaatsvindt;
f. er geen opslag en verkoop van vuurwerk, motorbrandstoffen, chemische en brandgevaarlijke stoffen en goederen en dergelijke plaatsvindt;
g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
h. de omvang van de activiteiten niet meer dan 50% bedraagt van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
i. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
j. wordt voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019 of diens opvolger zoals geldt ten tijde van aanvang van deze activiteit;
k. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
l. de levering van goederen de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
m. er geen reclameuitingen en/ of etalage worden gerealiseerd.

#### *7.8.3 Aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een beschrijving van de wijze waarop producten ter verkoop worden aangeboden en de wijze waarop verkochte producten bij de koper terechtkomen;
b. een beschrijving van de wijze waarop producten worden opgeslagen;
c. een beschrijving van het type producten dat wordt verkocht en opgeslagen;
d. de wijze waarop kenbaar gemaakt wordt dat ter plaatse internethandel plaatsvindt;
e. een opgave van het beoogd oppervlak waar internethandel uitgeoefend wordt;
f. een beschrijving van wie de internethandel uitoefent;
g. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in ieder geval dient ingegaan te worden op de omgang met parkeren en de verkeersveiligheid;
h. een beoordeling van de gevolgen van internethandel op aangrenzende gronden en bouwwerken en de gebruiksmogelijkheden hiervan;
i. een beschrijving van de wijze waarop duidelijk wordt gemaakt dat producten worden verkocht.

# Artikel 8 Waarde - Archeologie Hoog

## 8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie Hoog'.

## 8.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen locaties hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

## 8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen

### *8.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Op deze gronden mag - met inachtneming van de voor de betrokken functies geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

### *8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het bepaalde in 8.3.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 250 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 8.4 wordt meegerekend;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

## 8.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *8.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en/of groter zijn dan 250 m², 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, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 8.3.2 wordt meegerekend;

*8.4.2 Toelaatbaarheid*

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, 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. 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.

*8.4.3 Uitzonderingen*

De in 8.4.3 opgenomen omgevingsvergunningplicht is niet van toepassing op werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## 8.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

## 10.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of functievlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- of functiegrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 10.2 Bestaande maten

a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, en zijn gerealiseerd op basis van rechtsgeldige vergunningen, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, en zijn gerealiseerd op basis van rechtsgeldige vergunningen, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b. uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

## 10.3 Parkeren

### *10.3.1 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen*

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het bouwen, geldt tevens de volgende beoordelingsregel:

a. er dient in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen moeten voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger, zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

### *10.3.2 Aanvraagvereisten toets aanvullende beoordelingsregels*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een tekening waaruit in voldoende mate blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd met een opgave van het aantal parkeerplaatsen.

### *10.3.3 Afwijkende aanvullende beoordelingsregels voor bouwen*

Indien er niet voldaan kan worden aan het bepaalde in 10.3.1 geldt dat de omgevingsvergunning toch kan worden verleend als er door bijzondere omstandigheden de aanleg van parkeergelegenheid op eigen terrein en/of voorzieningen voor laden en lossen van goederen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit op voorwaarde dat voldaan wordt aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' of diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, opgenomen voorwaarden voor afwijking.

*10.3.4 Aanvraagvereisten toets afwijkende aanvullende beoordelingsregels*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van reden(en) waarom niet in voldoende parkgelegenheid conform de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger kan worden voorzien;
b. een toets aan de in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger opgenomen voorwaarden voor afwijking.

# Artikel 11 Algemene gebruiksregels

## 11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerk voor afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van bestaande woningen anders dan voor permanente bewoning;
c. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
d. enige vorm van handel, behoudens voor zover dit op grond van de functie is toegestaan.

## 11.2 Vergunningsplicht voor een afhankelijke woonruimte

### *11.2.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor afhankelijke woonruimte te gebruiken.

### *11.2.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:
a. er sprake is van een behoefte aan mantelzorg van een persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
b. het een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een woning binnen een locatie waarbinnen een permanente woning is toegestaan;
c. de afhankelijke woonruimte niet meer dan 80 m² bedraagt;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
e. wordt voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019 of diens opvolger zoals geldt ten tijde van aanvang van deze activiteit.

### *11.2.3 Aanvraagvereisten*

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van reden voor het gebruik als afhankelijke woonruimte;
b. er aantoonbaar sprake is van (de noodzaak voor) mantelzorg;
c. welk bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte zal worden gebruikt;
d. het beoogd oppervlak dat als afhankelijke woonruimte zal worden gebruikt;
e. een toelichting hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt;
f. een toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten;
g. de omgang met parkeren, waarbij onderbouwd moet worden dat voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2019 of diens rechtsopvolger.

### *11.2.4 Informatieplicht*

Degene aan wie de omgevingsvergunning voor een afhankelijke woonruimte is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient de gemeente onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

#### *11.2.5 Intrekken omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning voor een afhankelijke woonruimte wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 11.3 Vergunningplicht voor een bed & breakfastvoorziening

#### *11.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk met de functie wonen te gebruiken voor bed & breakfastvoorzieningen als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie.

#### *11.3.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
b. de nevenactiviteit is uitsluitend in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken toegestaan;
c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
d. er vindt geen uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. de oppervlakte van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 250 m²;
f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden of 15 personen toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2019 of diens rechtsopvolger;
i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

#### *11.3.3 Aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. in welk bouwwerk(en) de bed & breakfastvoorzieningen zijn voorzien;
b. het beoogde oppervlak dat als bed & breakfastvoorziening zal worden gebruikt;
c. het aantal bedden;
d. het aantal personen waaraan bed & breakfast wordt geboden;
e. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzienining.

### 11.4 Vergunningplicht voor kamerverhuur en logies

#### *11.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor kamerverhuur en logies.

#### *11.4.2 Beoordelingsregels*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als:

a. het aantal personen dat gebruikmaakt van de kamerverhuur niet meer bedraagt dan 10;
b. het gebruik geen overlast oplevert voor het woonmilieu, en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
c. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2019 of diens rechtsopvolger;
d. het gebruik naar aard in overeenstemming is met het woonkarakter van de omgeving.

### *11.4.3 Aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het aantal personen waaraan kamerverhuur of logies wordt geboden;
b. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersaantrekkende werking van de kamerverhuur en logies.

## Artikel 12 Omgevingsplanactiviteiten

Indien niet op grond van een andere regel van deze regels afgeweken kan worden en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bouwen van nutsvoorzieningen en voor religieuze doeleinden zoals kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
    2. de goothoogte niet meer dan 3,2 meter bedraagt;
    3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5,5 meter bedraagt;
    4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
c. het in geringe mate afwijken van een functiegrens, van de vorm van een bouwperceel, voor zover zulks noodzakelijk of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
d. het gebruik van gronden en opstallen voor GSM- en UMTS-installaties en -masten gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer, met inbegrip van de daarbij behorende technische installatie(s), met dien verstande dat de navolgende criteria in acht genomen dienen te worden :
    1. inpassing in het landschap: bij de plaatsing van GSM- en UMTS-installaties en -masten dienen zoveel mogelijk de beginsels van site-sharing en roaming worden gehanteerd, tenzij dit blijkens een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd;
    2. inpassing in stedenbouwkundig opzicht: GSM- en UMTS-installaties en -masten dienen zoveel mogelijk aan het karakter van de directe omgeving te worden aangepast om te voorkomen dat het aanzicht in stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast;
    3. de hoogte van GSM-/UMTS-installaties mag niet meer dan 5 meter bedragen, de hoogte van GSM-/UMTS-masten mag niet meer dan 40 meter bedragen.

CRIJNS RENTMEESTERS