Park Maashorst kamer 4

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **14**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 14
Artikel 4 Bos 16
Artikel 5 Groen - 1 18
Artikel 6 Groen - 2 19
Artikel 7 Groen - Landschapselement 21
Artikel 8 Verkeer 23
Artikel 9 Water 24
Artikel 10 Wonen 26
Artikel 11 Wonen - vrijstaand 32
Artikel 12 Woongebied 37
Artikel 13 Waarde - Archeologie 2 43

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **46**
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel 46
Artikel 15 Algemene bouwregels 47
Artikel 16 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels 50
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels 52
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels 54
Artikel 20 Overige regels 55

Hoofdstuk4 **Overgangs- en slotregels** **57**
Artikel 21 Overgangsrecht 57
Artikel 22 Slotregel 58

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan**

Bijlage 2 **Hogere waardenbesluit**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 4 met identificatienummer NL.IMRO.1991.UdenNoordfase4-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage

1.3 aanduiding

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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtererf

gebouwerf achter de lijn 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 gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;

1.7 AHN-2-maaiveld

De maaiveldhoogte zoals opgenomen in de Algemene Hoogtekaart Nederland;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 beeldbepalende boom

boom met een hoge esthetische en belevingswaarde voor de directe omgeving of voor de wijk. De boom is door zijn leeftijd, omvang of verschijningsvorm onvervangbaar voor het karakter van de omgeving

1.11 beroepsmatige activiteiten in 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 een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.12 Besluit omgevingsrecht (Bor)

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw;

1.18 bos

een begroeiing die voornamelijk uit streekeigen bomen bestaat met daarbij een ondergroei van wilde bloemen, grassen en inheemse struiken;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel

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

1.26 erker

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

1.27 gebouw

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

1.28 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;

1.29 gevellijn

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden;

1.30 hofhuis

een gemeenschappelijke ontmoetingsplek binnen een woonproject of buurt, bedoeld om sociale samenhang te bevorderen. Het is geen permanente woonruimte, maar een gedeelde voorziening waar bewoners samenkomen voor activiteiten, vergaderingen, maaltijden of ontspanning. Logeren is toegestaan, maar het hofhuis fungeert niet als zelfstandige woning. Het beheer en gebruik worden doorgaans gezamenlijk door de bewoners georganiseerd;

1.31 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;

1.32 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.33 kamerverhuur

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

1.34 kavel

een aaneengesloten stuk grond, die in eigendom zijn bij een of meer bewoners waarop een hoofdgebouw en eventueel bijbehorende bouwwerken zijn gesitueerd alsmede de gronden die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;

1.35 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de waarneembare aspecten van de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens);

1.36 open constructie

hieronder wordt verstaan een volledig doorzichtige erfafscheiding (met staanders / raster ter ondersteuning van het groen);

1.37 overkapping

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

1.38 parkeerplaats

plaats op of aan de straat waar je een voertuig kunt parkeren;

1.39 parkeerterrein

terrein bestemd voor het parkeren van voertuigen;

1.40 pergola

een bouwwerk zonder dak en wanden, bestaande uit palen of staanders met daarop horizontale balken. Het dient uitsluitend als constructie om klimplanten langs te laten groeien;

1.41 rug-aan-rug woning:

een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.42 seksuele dienstverlening

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

1.43 standplaats

een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.44 twee aaneen gebouwde woning

een halfvrijstaande woning of geschakelde woning, waarbij geldt dat de woning slechts aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;

1.45 voorgevelrooilijn

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

1.46 vrijstaande geschakelde woningen

woningen die door middel van de bijgebouwen met elkaar verbonden zijn en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.47 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;

1.48 wonen

het bewonen van een woning;

1.49 woning of wooneenheid

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

1.50 woonwagen

een voor bewoning bestemd zijnde gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 brutovloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw

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 van bouwwerken

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

2.7 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. Overstekken van overkappingen worden meegerekend, tenzij sprake is van een ondergeschikt bouwdeel als bedoeld in 2.8.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn

2.10 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
b. grondgebonden agrarische bedrijven
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. oude akkers ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oude akker';

waarbij het bepaalde in artikel 17 van toepassing is;

d. onverharde paden, onverharde wegen en groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. incidentele evenementen;
i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en veldschuren

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan tussen het bouwvlak en de aangrenzende openbare weg, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
b. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Max goothoogte	Max bouwhoogte	Max opp/inh	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning bedraagt max.1 m
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden		2.5 m	15 m^2 per bouwwerk	

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

a. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is

ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden;
b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Bij de bouw van een poort dient ruimte te zijn voor een opstelplaats van minimaal 5 m en wordt rekening gehouden met het overige bepaalde in het gemeentelijke inrittenbeleid;
b. 3.2.1 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw;
c. het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen;
d. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarde - milieuzone gewasbeschermingsmiddelen'.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en/of natuurwaarden'.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontwikkeling en instandhouding van bos, met de aldaar voorkomende dan wel daaraan verbonden eigen natuur- en landschappelijke waarden;
b. in- en uitritten;
c. grondwal ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van Bos - grondwal';
d. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’, met in achtneming van artikel 17.1;

met daaraan ondergeschikt:

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, met uitzondering van:

a. erafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen en dat deze een open constructie dienen te hebben;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' erfscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en dat deze een open constructie dienen te hebben;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - grondwal' een grondwal met keerwand waarbij de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
d. (technische) voorzieningen ten behoeve van waterberging, -infiltratie en -zuivering.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegangspad

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - inrit' is een in-/uitrit toegestaan met een breedte van maximaal 4 meter, daarnaast geldt:
b. per bouwperceel mag de bestemming "Bos" maar één keer worden doorsneden ten behoeve van maximaal één in-/uitrit of toegangspad met een breedte van maximaal 3 meter.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Teneinde te komen tot een zorgvuldige inpassing en de instandhouding van het hoogopgaand groen dienen, binnen één jaar na gereedmelding van het hoofdgebouw, de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig een door burgemeester en wethouders geaccordeerd beplantingsplan.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Ter voorkoming van onevenredige aantasting van hoogopgaande houtstructuren, is het verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het vellen of rooien van houtgewas;
b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan de in de lid 4.3 bedoelde inritten;
c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, voor zover deze aangebracht worden buiten de in lid 4.3 bedoelde inritten;
e. in afwijking van het bepaalde in sub b, c en d is een omgevingsvergunning niet noodzakelijk bij aanleg binnen 2 jaar na oplevering woning.

4.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
b. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen:
    1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
    2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Groen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen
b. groen
c. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ met in achteneming van artikel 17.1;
d. grondwal ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van Groen -1 - grondwal';

met daaraan ondergeschikt;

e. in- en uitritten;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd:

a. met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen en dat deze een open constructie dienen te hebben;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' erfscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en dat deze een open constructie dienen te hebben;
    3. een grondwal met keerwand waarbij de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen 1 - grondwal';
    4. (technische)voorzieningen ten behoeve van waterberging, -infiltratie en -zuivering.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen 1 - inrit' zijn parkeerplaatsen en een in-/uitrit toegestaan met een breedte van maximaal 14 meter, daarnaast geldt:
b. per bouwperceel is maximaal één in-/uitrit met een breedte van maximaal 3 meter toegestaan.

Artikel 6 Groen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. verkeer en verblijf;
c. parkeerplaatsen;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - pergola' een pergola, met in achtneming van artikel 6.2, onder a, lid 4;
e. speelvoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. grondwal ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van Groen -2 - grondwal';
h. driftreducerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van Groen - 2 - driftreducerende voorzieningen';
i. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ met in achtneming van artikel 17.1;

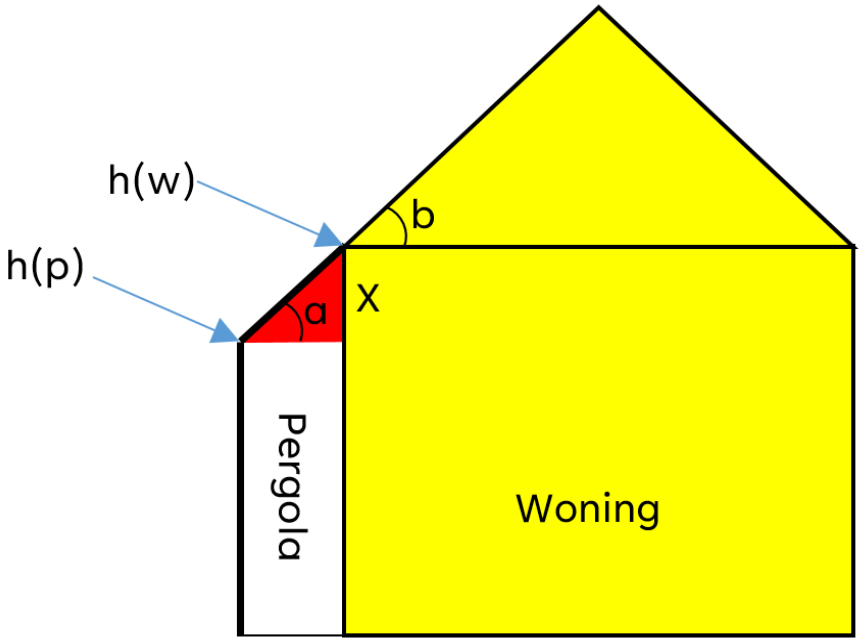
met daaraan ondergeschikt:

j. fiets- en wandelpaden;
k. in- en uitritten;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. voorzieningen van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd:

a. met uitzondering van:
    1. (technische) voorzieningen ten behoeve van energievoorziening, zoals zonnepanelen, warmteopslag, en waterberging, -infiltratie en -zuivering;
    2. speelvoorzieningen waarbij de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
    3. geluidwerende en of driftreducerende voorzieningen waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
    4. een grondwal met keerwand waarbij de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen 2 - grondwal'.
    5. een pergola waarbij de maximale goothoogte van de pergola h(p) wordt bepaald door de feitelijke goothoogte van de woning h(w) minus de lengte van zijde X van de rode driehoek op onderstaande tekening, waarbij de hellingshoek van hoek a gelijk moet zijn aan de hellingshoek van hoek b. Dus h(p) = h(w) – X en °a = ºb



$$h(p) = h(w) - X$$

$$\angle a = \angle b$$

6.3 Specifieke gebruiksregels

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen 2 - inrit' is een in-/uitrit toegestaan met een breedte van maximaal 7 meter, daarnaast geldt:
b. per bouwperceel is maximaal één in-/uitrit met een breedte van maximaal 5 meter toegestaan.

Artikel 7 Groen - Landschapselement

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats in het algemeen en in het bijzonder voor:
   1. oude akkers ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oude akker';

waarbij het bepaalde in artikel 17 van toepassing is;

b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren;
c. behoud van paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

a. op de voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming;
b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:
   1. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik, waarbij de volgende regels gelden:
      - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
      - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
   2. hekwerken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

7.3 Nadere eisen

a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van bepaalde in 7.2 onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
b. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
d. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
e. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

7.5.2 Uitzonderingen

Het in 7.5.1 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 krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor;

a. verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voorzieningen van openbaar nut;
f. voorzieningen van beeldende kunst;
g. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ met in achtneming van artikel 17.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 8.2.2 tot en met 8.2.3 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de oppervlakte van gebouwen mag per gebouw maximaal 20 m² bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van;

a. licht- en vlaggenmasten en beeldende kunst maximaal 10 meter mag bedragen;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en hydrologische waarden van het water;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

waarbij het bepaalde in artikel 17 van toepassing is;

d. groenvoorzieningen;
e. wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

9.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad .

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het vellen of rooien van bomen;
d. het verwijderen van landschapselementen;
e. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
f. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

9.5.2 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 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 krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met in achtneming van artikel 10.3.3;
b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, met inachtneming van artikel 11.3.1;
c. tuinen, erven en paden;
d. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ met in achtneming van artikel 17.1;

met de daarbij behorende

e. voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
g. bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen worden gebouwd;
    2. 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
    3. 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen worden gebouwd;
c. er mogen maximaal 69 woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
e. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' tevens geldt dat de dakhelling niet minder mag zijn dan is aangegeven;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn;
g. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub a mogen 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 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 3,30 m;
    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;

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen bouwvlak en buiten het bouwvlak;
b. bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	**Eis**
maximale oppervlakte op bouwpercelen tot en met 500 m^2	50 m², mits het deel van het bouwperceel achter de achterste bouwgrens voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte op bouwpercelen groter dan 500 m^2	50 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², mits het deel van het bouwperceel achter de achterste bouwgrens voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwwerken	5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte voor aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot 4 meter afstand van het hoofdgebouw	3,30 meter
maximale bouwhoogte voor aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot 4 meter afstand tot het hoofdgebouw	5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30

Situeringseisen	**Eis**
minimale afstand bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 m

c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak wordt niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
    2. de in de tabel genoemde oppervlakte mag worden overschreden door overkappingen, waarvoor de volgende regels gelden:
        - overkappingen dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
        - de oppervlakte van deze overkappingen mag maximaal 25 m^2 bedragen;
        - voor de maximale goot- en bouwhoogte gelden de regels zoals opgenomen in de tabel onder b;
        - als de overkapping in de perceelsgrens wordt gebouwd mag op die grens geen wand worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. voor de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
b. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 meter;
c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat:
    1. de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen vanaf 10 meter achter de voorste perceelsgrens, tenzij de achtergevellijn van het hoofdgebouw zich op minder dan 10 meter van de voorste perceelsgrens bevindt, in welke gevallen de bouwhoogte vanaf de achtergevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen in alle andere gevallen;
    3. deze uit een open constructie bestaat.

10.2.4 Dakkapel

a. de dakkapel is gelegen op een hoofdgebouw binnen het bouwvlak;
b. de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak;
c. de dakkapel heeft een plat dak;
d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
e. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet;
f. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok.

de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

- de maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.
- dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
- daknok: het hoogste punt van een schuin dak.
- bij aaneengebouwde en tweeaaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²
b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
e. detailhandel is niet toegestaan;
f. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

10.3.2 Strijdig gebruik

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

1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
2. seksuele dienstverlening;
3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
4. het opslaan van gerede of ongerede 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;
7. het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, met uitzondering van het bepaalde in artikel 10.4.3.

b. Het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

10.3.3 Doelgroepen

Van het totaal aantal woningen dienen onderstaande percentages minimaal in gebruik genomen te worden ten behoeve van onderstaande doelgroepen en als zodanig in stand te worden gehouden:

a. 33% sociale huur
b. 10% betaalbare sociale koop
a. 29% middeldure sociale koop

Zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening Maashorst en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

10.3.4 Voorwaardelijke verplichting onverhard

Gebruik van het perceel conform de bestemming Wonen" is alleen toegestaan indien op gronden met de bestemming "Groen - 1" als bedoeld in artikel 5 op hetzelfde bouwperceel voor minimaal het onderstaand genoemde percentage van de bestemming "Groen - 1" onverhard is en als zodanig in stand wordt gehouden:

a. vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen 60%
b. halfvrijstaande en geschakelde woningen 50%
c. aaneengebouwde woningen 20%.

10.3.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van het perceel conform de bestemming "Wonen" is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voltooid en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

10.3.6 Voorwaardelijke verplichting grondwal

Gebruik van het perceel conform de bestemming "Woongebied" is alleen toegestaan indien binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Groen 2 - grondwal' en 'specifieke vorm van Bos - grondwal' de aanleg van een grondwal is voltooid en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

10.3.7 Voorwaardelijke verplichting bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 10.2 is het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen' alleen toegestaan een woning te bouwen, te gebruiken en in stand te houden onder de voorwaardelijke verplichting dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 2.

10.3.8 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de functies als bedoeld in artikel 10.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit.
b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m^2 verharding.
d. de waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

10.3.9 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

1. Het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
   a. binnen een afstand van 50 meter van de woningen en bijbehorende tuinen geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarde - milieuzone gewasbeschermingsmiddelen', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, of
   b. maatregelen zijn getroffen waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan.
2. Zolang niet aan het bepaalde in lid 1 wordt voldaan, is het verboden de woningen in gebruik te nemen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten 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:
3. 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;
4. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
5. 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;
6. 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;geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten;
7. dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
8. 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^2;

9. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 20.2 (Parkeernormen) en in 20.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

10.4.2 Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

a. huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen;
b. het aantal woningen blijft gelijk;
c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
d. de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
e. één huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest;
f. niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning mogelijk.

10.4.3 Gebruik van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.3.2 onder a onder 7 voor het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, mits één en ander past binnen de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in de 'Uitvoeringsregels huisvesting van internationale werknemers', die op 3 april 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maashorst, of haar rechtsopvolger.

Artikel 11 Wonen - vrijstaand

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. wonen;
b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, met inachtneming van artikel 11.3.1;
c. tuinen, erven en paden;

met de daarbij behorende

d. voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
f. bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

a. ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 11.2.2 tot en met 11.2.4 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.
b. voor het bouwen gelden de volgende regels:
1. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd
2. de oppervlakte van gebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 250 m² bedragen.

11.2.2 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw op die 'gevellijn' gericht dient te zijn;
b. er mogen maximaal 4 woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' dienen hoofdgebouwen te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet minder mag zijn dan is aangegeven.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen bouwvlak en buiten het bouwvlak;
b. bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub b 2:

Maatvoeringseisen	**Eis**
maximale oppervlakte op bouwpercelen tot en met 500 m^2	50 m², mits het deel van het bouwperceel achter de achterste bouwgrens voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte op bouwpercelen groter dan 500 m^2	50 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m²

maximale goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwwerken	3 meter

Situeringseisen	**Eis**
minimale afstand bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 m

c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak wordt niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
    2. de in de tabel genoemde oppervlakte mag worden overschreden door overkappingen, waarvoor de volgende regels gelden:
        - overkappingen dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
        - de oppervlakte van deze overkappingen mag maximaal 25 m^2 bedragen;
        - voor de maximale goot- en bouwhoogte gelden de regels zoals opgenomen in de tabel onder b.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat deze uit een open constructie bestaat;

11.2.5 Dakkapellen

a. de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het bouwvlak.
b. de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak
c. de dakkapel heeft een plat dak.
d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
e. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet.
f. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok.

de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

- de maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.
- dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
- daknok: het hoogste punt van een schuin dak.
- bij aaneengebouwde en tweeaaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten binnen de woning en daar bij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 30% van de oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel met een maximum van 75 m² per woning mag worden gebruikt voor uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten;
b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
d. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
f. de activiteit mag geen activiteit zijn waarvoor een vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt.

11.3.2 Beplanting

Minimaal 40% per bouwperceel dient als bos en/of groen te worden ingeplant en instandgehouden, met dien verstande dat de oppervlakte bos en groen die wordt aangeplant op gronden met de bestemming "Bos" en "Groen - 1" als bedoeld in artikel 4 en artikel 5 hierop in mindering mag worden gebracht.

11.3.3 Strijdig gebruik

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen
2. seksuele dienstverlening;
3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
4. het opslaan van gerede of ongerede 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;
7. het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.4.3;

b. Het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

11.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van het perceel conform de bestemming Wonen - vrijstaand is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voltooid en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

11.3.5 Voorwaardelijke verplichting onverhard

Gebruik van het perceel conform de bestemming Wonen - vrijstaand is alleen toegestaan indien op gronden met de bestemming Groen - 1 als bedoeld in artikel 5 op hetzelfde bouwperceel voor minimaal 60% van de bestemming Groen - 1 onverhard is en als zodanig in stand wordt gehouden.

11.3.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 11.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit.
b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m^2 verharding.
d. de waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten 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;geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten
    5. 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^2;
    7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 20.2 (Parkeernormen) en in 20.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

11.4.2 Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

a. huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen;
b. het aantal woningen blijft gelijk;
c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
d. de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
e. één huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest;
f. niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning mogelijk.

11.4.3 Gebruik van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.3.3 onder a onder 7 voor het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, mits één en ander past binnen de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in de 'Uitvoeringsregels huisvesting van internationale werknemers', die op 3 april 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maashorst, of haar rechtsopvolger.

Artikel 12 Woongebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, met in achtneming van artikel 12.4.3;
b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, met inachtneming van artikel 12.4.1;
c. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ met in achtneming van artikel 17.1;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hofhuis' een aan a ondergeschikt hofhuis;

met daarbij behorende:

e. verkeersvoorzieningen
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. tuinen en erven;
h. in- en uitritten;
i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. er mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, aaneengebouwde woningen, rug-aan-rug-woningen en gestapelde woningen worden gebouwd;
c. er mogen maximaal 47 woningen worden gebouwd;
d. de breedte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter voor vrijstaande woningen, 12 meter voor twee-onder-één-kapwoningen en 10 meter voor aaneengebouwde woningen;
f. voor hoofdgebouwen gelden de situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseisen	vrijstaande woning	halfvrijstaande woning	geschakelde woning	aaneengebouwde woning	gestapelde woning	rug aan rug woning
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	-	-	-

minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of meer	5 m aan beide zijden	-	-	-	-	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m	10 m	-	-

g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
h. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' geldt dat de dakhelling niet minder mag zijn dan is aangegeven;
i. in afwijking van i, mag de dakhelling ter plaatse van een maximale goot- en bouwhoogte van 11 meter minder bedragen;
j. In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e 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 meter;
    4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
    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.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. in geval van gestapelde woningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend inpandige bergingen toegestaan, met dien verstande dat per wooneenheid een berging met een oppervlakte van maximaal 6 m^2 is toegestaan;
b. in geval van grondgebonden woningen zijn zowel inpandige bergingen als externe bergingen toegestaan, met dien verstande dat;
    1. de oppervlakte van een inpandige berging maximaal 6 m^2 mag bedragen;
    2. externe bergingen uitsluitend in geclusterde vorm mogen worden gerealiseerd, met in achtneming van de volgende regels:
        - omvatten minimaal 4 en maximaal 10 individuele bergingen per cluster;
        - externe bergingen staan op een minimale afstand van 5 meter tot de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen, voor zover grenzend aan de bestemming 'Groen - 1' of 'Groen -2';
        - externe bergingen hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 160 m^2 binnen het totale bouwvlak;
        - externe bergingen hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,30 meter.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 meter;
c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen

die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat deze uit een open constructie bestaat.

12.2.4 Dakkapellen

a. de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het denkbeeldig bouwvlak bepaald volgens de tabel in 12.2.1;
b. de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak
c. de dakkapel heeft een plat dak.
d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
e. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet.
f. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok.

de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

- de maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak;
- dakvoet: het laagste punt van een schuin dak;
- daknok: het hoogste punt van een schuin dak;
- bij aaneengebouwde en tweeaaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

12.3 Afwijken bouwregels

12.3.1 Situering bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 ten behoeve van een andere situering van bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel of het bouwen van bijbehorende bouwwerken in een gezamenlijke buitenruimte, mits:

a. de bouwwerken passen binnen de bebouwingsstructuur en het straatbeeld;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
c. voor wat betreft maatvoering wordt voldaan aan het bepaalde in 12.2.2.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
e. detailhandel is niet toegestaan;
f. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

12.4.2 Strijdig gebruik

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen
2. seksuele dienstverlening;
3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
4. het opslaan van gerede of ongerede 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;
7. het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, met uitzondering van het bepaale in artikel 12.5.4;

b. het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

12.4.3 Doelgroepen

Van het totaal aantal woningen dienen onderstaande percentages minimaal in gebruik genomen te worden ten behoeve van onderstaande doelgroepen en als zodanig in stand te worden gehouden:

a. 38% sociale huur
b. 15% betaalbare sociale koop

Zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening Maashorst en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

12.4.4 Voorwaardelijke verplichting onverhard

Gebruik van het perceel conform de bestemming Woongebied is alleen toegestaan indien op gronden met de bestemming Groen - 1 als bedoeld in artikel 5 op hetzelfde bouwperceel voor minimaal het onderstaand genoemde percentage van de bestemming Groen - 1 onverhard is en als zodanig in stand wordt gehouden:

a. vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen 60%
b. halfvrijstaande en geschakelde woningen 50%
c. aaneengebouwde woningen 20%.

12.4.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van het perceel conform de bestemming Woongebied is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voltooid en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

12.4.6 Voorwaardelijke verplichting grondwal

Gebruik van het perceel conform de bestemming Woongebied is alleen toegestaan indien binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Groen 2 - grondwal' en 'specifieke vorm van Bos - grondwal' de aanleg van een grondwal is voltooid en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

12.4.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 12.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit.

b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m^2 verharding.
d. de waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten 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;geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten
    5. 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^2;
    7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 20.2 (Parkeernormen) en in 20.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

12.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.4.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, 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^2;
7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;

c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 20.2(Parkeernormen) en in 20.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

12.5.3 Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

a. huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen;
b. het aantal woningen blijft gelijk;
c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven);
d. de huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen;
e. één huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest;
f. niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning mogelijk.

12.5.4 Gebruik van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.4.2 onder a onder 7 voor het gebruiken van verblijfsruimten voor de huisvesting van internationale werknemers, mits één en ander past binnen de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in de 'Uitvoeringsregels huisvesting van internationale werknemers', die op 3 april 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maashorst, of haar rechtsopvolger.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
b. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

13.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden;
b. voor zover het oprichten van het in 13.2 bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
    3. 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.
c. de omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, 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.
d. het bepaalde in 13.2 is niet van toepassing op:
    1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
    2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.
e. indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 13.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

13.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en 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, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen of verschralen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

13.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 13.4.1 sub a, h, l en m;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan: 250 m^2;
c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. 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;
e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.4.3 Toelaatbaarheid

a. de in 13.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten;
b. een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag

de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

c. voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
    4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden;
d. de omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Ondergronds bouwen

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

a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.
d. deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

15.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 15.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

15.3 Bestaande afstanden en maten

a. indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

15.4 Afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bebouwingsregels binnen het bouwvlak, ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van minder dan 40° en rechtopstaande gevelconstructies, met dien verstande dat:

a. in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 Wijze van meten bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen wordt gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;
b. er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

15.5 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:

a. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,
b. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,

c. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
d. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
e. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

15.6 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;
b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 25% van het achtererf bedragen tot een maximum van 100 m²;
d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting.
b. het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken.
d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing.
f. de buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel.
g. het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.
h. het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van supermarkten.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Beeldbepalende boom

a. de afstand van een gebouw of een bouwwerk, tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag boven en onder AHN2-maaiveld niet minder bedragen dan 2,5 m, met uitzondering van balkons waarvoor de afstand niet minder dan 2 m mag bedragen;
b. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’, ter bescherming van beeldbepalende bomen:
    1. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
    2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
    3. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
    4. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het onder b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
d. de onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen;
e. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake deskundige;
f. van het bepaalde onder a kan middels omgevingsvergunning worden afgeweken, mits de afwijking wordt ondersteund met een advies van een ter zake deskundige.

17.2 Luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone

a. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS-zone 19' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 155 m + NAP;
b. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS-zone 20' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 160 m + NAP.

17.3 Oude akkers

17.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oude akker' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergings-capaciteit van) oppervlaktewateren;
d. het verwijderen of rooien van bos;

e. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
f. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
g. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m².

17.3.2 Uitzonderingen

Het in 17.3.1 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;
c. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

17.3.3 Toelaatbaarheid

De in 17.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de cultuurhistorische waarden.

17.4 Vrijwaringszone - radar

17.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone –radar’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

17.5 Vrijwaringszone - vogelbeheersgebied

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeheersgebied' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande situatie:

a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 ha;
b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden ;
c. vishouderijen met extramurale bassins ;
d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemeen

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 regels 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 een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is;
c. het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of 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;
d. overschrijdingen van de krachtens de regels 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;
e. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende regels:
    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;
f. 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;
    3. de afstand tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' niet minder bedraagt dan 2 m;
g. het afdekken van een gebouw in afwijking van het bepaalde in lid 15.4, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

18.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
    1. 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
    2. 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
    3. 50 cm het bouwvlak te overschrijden,
    4. 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
    5. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
    1. met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte en met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
        - de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m^2;
        - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om:
    1. met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
        - de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m^2;
        - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
d. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
    1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
    2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m^2;
    3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden
    4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt
e. het genoemde onder a tot en met d is niet toegestaan bij monumenten of beeldbepalende panden.

Artikel 19 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 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, 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;
d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m^3 die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
e. het wijzigen van de in deze regels opgenomen indeling van milieucategoriën, alsmede het wijzigen van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, indien dit wenselijk is als gevolg van technische ontwikkelingen;
f. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Algemeen toetsingskaderafwijkingen 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:

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
    1. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
    2. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
    3. 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;
    6. de gevolgen voor het watersysteem;
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;
g. ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in 20.2.

20.2 Parkeren

a. bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de Uitvoeringsregels Parkeernormen Gemeente Maashorst 2023 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel;
c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden;
d. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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;

a. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.1, sub a met maximaal 10%;

b. lid 21.1 sub 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.

21.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van gronden 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 lid 21.2, sub 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 21.2, sub a, na de 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. lid 21.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Park Maashorst kamer 4".