

# Hoofdstuk 21 [van het gemeentelijk Omgevingsplan] wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Hoofdstuk 21 Zilverbergweg

### Afdeling 21.1 Zilverbergweg

#### **Paragraaf 21.1.1 Inleidende regels**

##### **Artikel 21.1 Toepassingsbereik**

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover de regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie [Overasselt, Zilverbergweg, Kruisbergsestraat](#) te Heumen.

##### **Artikel 21.2 Begripsbepalingen**

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in dit artikel daarvan is afgeweken.
2. **TAM-omgevingsplan:** het TAM-omgevingsplan 'Overasselt, Zilverbergweg / Kruisbergsestraat' van de gemeente Heumen.
3. **aanbouw:** een gebouw dat als afzonderlijke ruimte of vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. **aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
5. **aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6. **aanduidingsvlak:** een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.
7. **aaneengebouwde woning:** bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

8. **aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:** een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, uitgeoefend door de bewo(o)n(st)er van de woning, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ambachtelijk, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede het beroepsmatig verlenen van diensten op deze gebieden, persoonlijke dienstverlening dan wel het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.
9. **achtergevel:** de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw.
10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
11. **bed & breakfast:** een in pandige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit.
12. **bestaande situatie:**
  - a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.
  - b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit TAM-omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.
13. **bijgebouw:** een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, dat dienstbaar is aan en in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
14. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
15. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak.
16. **bouwlaag:** een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
17. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
18. **bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel.
19. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
20. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
21. **carport:** een overkapping, al dan niet een gebouw zijnde, die dient voor de stalling van een (vierwielig) motorvoertuig.
22. **eerste bouwlaag:** de bouwlaag op de begane grond.
23. **erker:** een ondergeschikte transparante toevoeging aan de wegzijde op de begane grond.
24. **functie:** doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.
25. **gebouw:** elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
26. **gestapelde bebouwing:** bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.
27. **hoeksituatie:** een perceel dat, door zijn ligging op een straathoek, aan twee zijden een naar de weg gekeerde perceelsgrens heeft.

- 28. hoofdfunctie:** een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.
- 29. hoofdgebouw:** een gebouw, inclusief alle aan- en uitbouwen met uitzondering van carports, dat op een bouwperceel door zijn indeling of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 30. kamerverhuur:** een voorziening gericht op de verhuur van een losse kamer binnen een woning, ten behoeve van permanente bewoning.
- 31. ondergeschikte bouwdelen:** bouwdelen, ondergeschikt aan een woning, zoals stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen, dakoverstekken en afdaken.
- 32. ondergeschikte functie:** een functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- 33. overkapping:** een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden.
- 34. permanente bewoning:** bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een recreatiewoning, stacaravan of andere, voor wisselende bewoning bedoelde, ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.
- 35. prostitutiebedrijf:** een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.
- 36. seksinrichting:** een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 37. smartshop:** een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop'.
- 38. twee-aaneen:** bebouwing in half-vrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd.
- 39. uitbouw:** de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 40. voorgevel:** de kennelijke voorgevel van een gebouw.
- 41. voorgevellijn:** de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.
- 42. voorzieningen voor de waterhuishouding:** voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.
- 43. vrijstaand:** bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.
- 44. werk:** een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 45. woning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen.
- 46. woongebouw:** een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin uitsluitend woonfuncties zijn gelegen, die zijn aangewezen op een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.

### ***Paragraaf 21.1.2 Meet- en rekenbepalingen***

#### **Artikel 21.3 Meet- en rekenbepalingen**

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast gelden de meet- en rekenbepalingen, zoals opgenomen in dit artikel.

#### **Artikel 21.4 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

#### **Artikel 21.5 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.

#### **Artikel 21.6 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.

#### **Artikel 21.7 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **Artikel 21.8 Vloeroppervlakte van een gebouw**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

#### **Artikel 21.9 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.

#### **Artikel 21.10 Peil**

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

### ***Paragraaf 21.1.3 Agrarisch met waarden - Landschap***

#### **Artikel 21.11 Functieomschrijving**

De voor [Agrarisch met landschap](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. aanleg en instandhouding van de mitigerende maatregelen; met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **Artikel 21.12 Beoordelingsregels bouwen**

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van naar de openbare weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
  - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2.5 m.

### **Artikel 21.13 Omgevingsplanactiviteit bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [21.12 tweede](#) lid onder a ten behoeve van het oprichten van naar de openbare weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1.80 m, mits dit uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

### **Artikel 21.14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [21.13](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ontginnen, verlagen van de bodem of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - b. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het vellen en rooien van bomen en ander houtgewas en het verrichten van handelingen, die ernstige beschadiging of de dood van bomen en ander houtgewas ten gevolge kunnen hebben.
2. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [21.14 eerste](#) lid is nodig voor:
  - a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - c. het periodiek vellen van hakhout.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [21.14 eerste](#) lid mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoetgekomen.
4. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel [21.14 eerste](#) lid dient tevens te worden aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
5. Alvorens te besluiten over de aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur en landschap.

### **Paragraaf 21.1.4 Groen**

#### **Artikel 21.15 Functieomschrijving**

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken, (fiets)paden, uitritten, bermen, speelvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen;
- b. waterlopen, wadi's, onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor infiltratie van regenwater, bergbezinkbassins;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. overhangende balkons, uitsluitend ten behoeve van aangrenzende woningen in de naastgelegen gronden met de functie 'Wonen - Bebouwde kom' waarop de aanduiding 'gestapeld' is gelegen.

#### **Artikel 21.16 Beoordelingsregels bouwen**

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
  - b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - c. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **Artikel 21.17 Omgevingsplanactiviteit bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [21.16 tweede](#) lid onder a ten behoeve van het oprichten van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m, mits:

- a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

### **Paragraaf 21.1.5 Tuin**

#### **Artikel 21.18 Functieomschrijving**

1. De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. tuinen;
  - b. parkeren;
  - c. ondergeschikte bouwdelen van op de aangrenzende gronden staande (hoofd)gebouwen van woningen, zoals stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen en afdaken.
2. De in lid 1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende bebouwing, voorzieningen voor de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

#### **Artikel 21.19 Beoordelingsregels bouwen**

1. Voor erkers en entreeportalen als bedoeld in artikel [21.18](#) onder c gelden de volgende bepalingen:
  - a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
  - b. de afstand van een erker of entreeportaal tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen;

- c. de breedte mag maximaal 2/3 van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning bedragen;
  - d. de bouwhoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m bedragen.
2. De horizontale diepte van overige ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel [21.18](#) onder c mag maximaal 1 m bedragen.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
  - a. 1 m voor zover het gronden betreft, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
  - b. 2 m voor zover het gronden betreft, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
4. Het bepaalde in lid 3 geldt met dien verstande dat bij hoeksituaties de hoogte van erfafscheidingen op het naar de weg gekeerde zijerf tot een afstand van 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

#### **Artikel 21.20 Omgevingsplanactiviteiten bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [21.18](#) en [21.19](#) voor het bouwen van bijgebouwen en/of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen en overkappingen maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- c. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 2 m mag bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5 m;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast.

#### **Paragraaf 21.1.6 Verkeer**

##### **Artikel 21.21 Functieomschrijving**

1. De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. verkeersdoeleinden;
  - b. verblijfsgebied.
2. De in lid 1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afvalvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **Artikel 21.22 Beoordelingsregels bouwen**

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
  - b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
  - c. de bouwhoogte van overige palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - d. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **Artikel 21.23 Omgevingsplanactiviteit bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [21.22 tweede](#) lid onder a ten behoeve van het oprichten van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m, mits:

- a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

### **Paragraaf 21.1.7 Wonen - Bebouwde kom**

#### **Artikel 21.24 Functieomschrijving**

1. De voor '[Wonen - bebouwde kom](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor
  - a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur;
  - b. tuinen en erven;
  - c. (ondergronds) parkeren;
  - d. ondergeschikte bouwdelen, zoals stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen en afdaken.
2. De in lid 1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **Artikel 21.25 Beoordelingsregels bouwen**

1. Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:
  - a. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, vastgelegd in het als het bij deze regels opgenomen in de bijlage [Overasselt - Beeldkwaliteitsplan](#).
  - b. Het bebouwingspercentage van de gronden binnen het werkingsgebied [Wonen - Bebouwde kom](#) mag maximaal 60% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. hoofdgebouwen mogen (inclusief aan- en uitbouwen) uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - b. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van:
    1. ter plaatse van de aanduiding '[Vrijstaand](#)' mogen de woningen vrijstaand worden gebouwd;
    2. ter plaatse van de aanduiding '[twee-aan-een](#)' mogen de woningen twee-aaneen worden gebouwd;
    3. ter plaatse van de aanduiding '[aaneengebouwd](#)' mogen de woningen aaneen worden gebouwd;
    4. ter plaatse van de aanduiding '[gestapeld](#)' mogen de woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
  - c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '[Maximum aantal wooneenheden](#)';
  - d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde die afstand mag worden verkleind tot 0 m, mits dit deel van het hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 m aan de uiteinden, met dien verstande dat die afstand mag worden verkleind tot 0 m, mits dit deel van het hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
  - e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorste bouwgrens dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
  - f. de diepte van nieuwe hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m, mits de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minimaal 4 m bedraagt;
  - g. de achtergevels van hoofdgebouwen mogen tot maximaal 4 m achter de oorspronkelijke achtergevels worden gebouwd, met dien verstande dat achtergevels tot 8 m achter de oorspronkelijke achtergevels mogen worden gebouwd, mits:
    1. de afstand van het betreffende deel van het hoofdgebouw tot perceelgrenzen aan alle zijden minimaal 4 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m.
  - h. de breedte van nieuwe hoofdgebouwen, met uitzondering van gestapelde woningen, mag maximaal 15 m bedragen, met inachtneming van het bepaalde onder e;
  - i. de breedte van bestaande hoofdgebouwen mag met maximaal 4 m aan weerszijde worden vermeerderd, mits het bepaalde onder e in acht wordt genomen;
  - j. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '[Maximale goothoogte](#)';
  - k. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '[Maximale bouwhoogte](#)'.

3. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - a. binnen de aanduiding '[gestapeld](#)' mogen geen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
  - b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - c. bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van de hoofdgebouwen en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  - d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bebouwingspercentage van de gronden binnen het werkingsgebied Wonen - Bebouwde kom per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%;
  - e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
  - f. e bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.
  
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
  - a. 1 m voor zover het gronden betreft, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
  - b. 2 m voor zover het gronden betreft, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan.
  
5. Het vorenstaande geldt met dien verstande dat bij hoeksituaties de hoogte van erfafscheidingen op het naar de weg gekeerde zijerf tot een afstand van 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.
  
6. Voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen gelden de volgende bepalingen:
  - a. Ondergeschikte bouwdelen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
  - b. voor ondergeschikte bouwdelen, voor zover het uitsluitend erkers en entreeportalen betreft, geldt dat:
    1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
    2. de afstand van een erker of entreeportaal tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen;
    3. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning mag bedragen;
    4. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw betreft, vermeerderd met 0,25 m;
  - c. de horizontale diepte van balkons mag maximaal 1,5 m bedragen;
  - d. de horizontale diepte van overige ondergeschikte bouwdelen, anders dan bedoeld onder sub a en sub b, mag maximaal 1 m bedragen.

### **Artikel 21.26 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen**

Voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel [21.25](#) de volgende aanvullende beoordelingsregels:

- a. in afwijking van de standaardwaarden en grenswaarden zoals benoemd in artikel 5.65 en 5.66 van het Bkl zijn hogere etmaalwaarden toegestaan. In de bijlage [Geluidgevoelige gebouwen](#) bij deze planregels zijn de betreffende gevels van geluidgevoelige gebouwen door middel van rekenposities en de bijbehorende toegestane waarden weergegeven;
- b. de etmaalwaarde mag niet meer bedragen dan de in Bijlage 2 van deze planregels opgenomen toegestane waarden;
- c. om te voldoen aan de binnenwaarde in geluidgevoelige ruimte(n) van 33 dB is bij woningen binnen het werkingsgebied 'specifieke bouwaanduiding - 1' een hogere geluidwering vereist. In de bijlage [Geluidgevoelige gebouwen](#) bij deze planregels zijn de rekenposities en de bijbehorende waarden van de minimale geluidwering weergegeven.

### **Artikel 21.27 Specifieke gebruiksregels**

1. Woningen en woongebouwen kunnen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur mits:
  - a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij:
    1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
    2. maximaal 40% van de vloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - b. er geen detailhandel wordt uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
  - c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
  - d. er geen onevenredige verstoring plaatsvindt in de voorzieningenstructuur van de wijk of de kern;
  - e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
  - f. er geen etalages, vitrines en lichtreclames zijn;
  - g. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens het Besluit activiteiten leefomgeving;
  - h. er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen wordt;
  - i. er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers aanwezig zijn.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van bijgebouwen en entreegebouwen voor permanente bewoning.

## **Paragraaf 21.1.8 Wonen - Buitengebied**

### **Artikel 21.28 Functieomschrijving**

1. De voor '[Wonen - buitengebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur;
  - b. tuinen en erven;
  - c. (ondergronds) parkeren;
2. De in lid 1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **Artikel 21.29 Beoordelingsregels bouwen**

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '[Maximum aantal wooneenheden](#)';
  - b. de afstand van nieuwe hoofdgebouwen tot de naar de Schoonenburgseweg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 20 m;
  - c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m;
  - e. de maximale inhoud van een hoofdgebouw bedraagt:
    1. bij woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale gebouw;
    2. bij overige woningen maximaal 800 m<sup>3</sup> dan wel de bestaande grotere inhoud.
2. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - a. de afstand tot de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
  - b. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m;
  - c. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van de gronden binnen het werkingsgebied Wonen - Buitengebied per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%;
  - e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
  - f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m.
3. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  - a. 1 m voor zover het gronden betreft, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
  - b. 2 m voor zover het gronden betreft, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
  - c. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
4. Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie.

### **Artikel 21.30 Omgevingsplanactiviteiten bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in artikel [21.28](#) voor het aanleggen van paardenbakken voor hobbymatig gebruik, mits:
  1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt;
  3. voorzien wordt in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  4. lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken niet worden gebouwd;
  5. de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
  6. de bouwhoogte van de omheining niet meer dan 1,5 m vanaf het maaiveld bedraagt;
  7. de omheining voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- b. het afwijken van het bepaalde in artikel [21.29 tweede](#) lid onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m<sup>2</sup> indien de woning op een perceel staat met een oppervlakte groter dan 0,5 ha;
- c. het afwijken van het bepaalde in artikel [21.29 derde](#) lid onder a voor het oprichten van naar de openbare weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,80 m, mits dit uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

### **Artikel 21.31 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden**

1. Dit lid is alleen van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied ter plaatse van het werkingsgebied '[milieuzone - geluidaandachtsgebied](#)'.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied ter plaatse van het werkingsgebied '[milieuzone - geluidaandachtsgebied](#)' alleen verleend als de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is, waarbij het bevoegd gezag toetst aan de normstelling en het beoordelingskader, zoals opgenomen in § 5.1.4.2a.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel [21.31 tweede](#) lid, maatwerkvoorschriften stellen met het oog op de bescherming van de gezondheid. Als maatwerkvoorschrift kunnen in ieder geval voorschriften worden gesteld met betrekking tot:
  - a. de realisatie van voldoende gevelwering, waarbij het bevoegd gezag toetst aan de normstelling en het beoordelingskader, zoals opgenomen in § 5.1.4.2a.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - b. de realisatie van dove gevels;
  - c. de realisatie van overdrachtsmaatregelen;
  - d. de indeling van ruimten binnen een bouwwerk.

4. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, zoals bedoeld in artikel [21.31 tweede](#) lid, worden voor de toetsing aan de beoordelingsregels in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een door een deskundige opgesteld akoestisch onderzoek;
  - b. een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van de bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. het beoogd gebruik van de ruimten binnen de bouwwerken.
  - c. als de standaardwaarde, bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat voldoende maatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat desondanks te kunnen garanderen;
  - d. als wordt gekozen voor het toepassen van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, dient een rapport te worden overlegd, waaruit blijkt dat met de beoogde bouwkundige maatregelen kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 5.78y van het Bkl.

#### **Artikel 21.32 Specifieke gebruiksregels**

- a. Woningen en woongebouwen kunnen worden gebruikt ten behoeve van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur mits;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij:
  1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
  2. maximaal 40% van de vloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. er geen detailhandel wordt uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. er geen onevenredige verstoring plaatsvindt in de voorzieningenstructuur van de wijk of de kern;
- f. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- g. er geen etalages, vitrines en lichtreclames zijn;
- h. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de Besluit activiteiten leefomgeving;
- i. er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen wordt;
- j. er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers aanwezig zijn.

## **Paragraaf 21.1.9 Waarde - Archeologische verwachting 1**

### **Artikel 21.33 Functieomschrijving**

De voor '[Waarde - archeologische verwachting 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **Artikel 21.34 Beoordelingsregels bouwen**

1. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende werkingsgebieden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
3. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien wordt aangetoond dat de grond dieper dan 0,40 m is gewoeld of indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.
4. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

### **Artikel 21.35 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is binnen dit werkingsgebied verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlak van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen over een oppervlak van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - d. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 200 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  - e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies over een oppervlak van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - f. het aanleggen van drainage;
  - g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

2. Het in artikel [21.35 eerste](#) lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, 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.
3. De in artikel [21.35 eerste](#) lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
4. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
5. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
6. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

#### ***Paragraaf 21.1.10 Leiding - Riool***

##### **Artikel 21.36 Functieomschrijving**

De voor '[Leiding - riool](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor een rioolleiding.

##### **Artikel 21.37 Beoordelingsregels bouwen**

1. In afwijking van het bepaalde bij de andere werkingsgebieden (artikelen [21.3](#) tot en met [21.32](#)) mag alleen ten behoeve van dit werkingsgebied worden gebouwd.
2. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
3. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

##### **Artikel 21.38 Omgevingsplanactiviteiten bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [21.37](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere werkingsgebieden, mits advies is verkregen van de beheerder van de rioolleiding.

#### ***Paragraaf 21.1.11 Algemene regels***

##### **Artikel 21.39 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.

### **Paragraaf 21.1.12 Algemene beoordelingsregels bouwen**

#### **Artikel 21.40 Bestaande afwijkende maatvoering**

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in paragrafen [21.1.2](#) tot en met [21.1.10](#) zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
3. In geval van herbouw is het bepaalde onder 1 en 2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### **Artikel 21.41 Ondergronds bouwen**

1. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
2. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
3. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### **Artikel 21.42 Veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten**

1. De voor '[veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten](#)' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van de omgevingsveiligheid in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem.
2. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende functies dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de omgevingsveiligheid, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is het geval als uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen ontplofbare oorlogsresten (meer) aanwezig zijn.
3. Het bevoegd gezag kan in het belang van de bescherming van de omgevingsveiligheid voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.
4. Het is binnen dit werkingsgebied verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden;
  - b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
  - c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
  - d. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  - f. het aanleggen van drainage;
  - g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

5. Het onder lid 4 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
  - a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
  - b. het normale agrarisch gebruik op agrarische gronden betreffen, waaronder begrepen diepplougen indien dit aantoonbaar eerder is gebeurd;
  - c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
6. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder 4 dient een rapport te overleggen waarin de omgevingsveiligheid naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is het geval als uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen ontplofbare oorlogsresten (meer) aanwezig zijn.
7. Het bevoegd gezag kan in het belang van de bescherming van de omgevingsveiligheid voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

### ***Paragraaf 21.1.13 Algemene gebruiksregels***

#### **Artikel 21.43 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.

### ***Paragraaf 21.1.14 Omgevingsplanactiviteiten bouwen***

#### **Artikel 21.44 Omgevingsplanactiviteiten bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, horizontale en verticale diepten, afstanden tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, met dien verstande dat deze afwijkingen niet meer mogen bedragen dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maatvoering;
- b. het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, voor zover deze, indien het gebouwen betreft, geen grotere inhoud hebben dan 50 m<sup>3</sup> en geen grotere hoogte dan 4 m;
- c. het oprichten van antennes met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik, met dien verstande dat dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar moet zijn.

### **Paragraaf 21.1.15 Overige regels**

#### **Artikel 21.45 Parkeren**

1. Bij het bouwen zoals toegestaan op grond van de werkingsgebieden genoemd in paragrafen [21.1.2](#) tot en met [21.1.10](#), dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 744, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
2. Van het bepaalde onder lid 1 kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
3. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder lid 1 dienen in stand te worden gehouden.