

**Regels**

# **bestemmingsplan "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5, Helenaveen"**

Planstatus: ontwerp

Datum: 2025-12-03

Plan identificatie: NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001

Auteur: arvalis

1 Algemene bepalingen Préambule .....	7
2 Inleidende regels .....	8
Artikel 1 Begripsbepalingen .....	8
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen .....	8
2.1 Aan huis verbonden bedrijf .....	8
2.2 aan huis verbonden beroep .....	8
2.3 aanduiding .....	8
2.4 afhankelijke woonruimte .....	8
2.5 ambachtelijk bedrijf .....	8
2.6 archeologische waarden .....	9
2.7 bebouwing .....	9
2.8 Bed & breakfast .....	9
2.9 bedrijf .....	9
2.10 beroeps- c.q Bedrijfsvloeroppervlakte .....	9
2.11 bestaand .....	9
2.12 bevoegd gezag .....	9
2.13 bijbehorend bouwwerk .....	9
2.14 bouwen .....	9
2.15 bouwgrens .....	9
2.16 bouwperceel .....	9
2.17 bouwvlak .....	9
2.18 bouwwerk .....	10
2.19 carport .....	10
2.20 cultuurhistorische waarde .....	10
2.21 detailhandel .....	10
2.22 dienstverlening .....	10
2.23 escortbedrijf .....	10
2.24 gebouw .....	10
2.25 GSM-installatie / UMTS-installatie .....	10
2.26 GSM-mast / UMTS-mast .....	10
2.27 hoofdgebouw .....	10
2.28 horeca .....	11
2.29 internetwinkel .....	11
2.30 kamerverhuur .....	11
2.31 logies .....	11
2.32 mantelzorg .....	11
2.33 nevenactiviteit .....	11
2.34 nok .....	11
2.35 nutsvoorzieningen .....	11
2.36 omgevingsplan .....	11
2.37 opslag .....	11
2.38 overkapping .....	11
2.39 perceelgrens, (voorste-, zijdelingse, achterste-) .....	11
2.40 prostitutie .....	12
2.41 seksinrichting .....	12
2.42 Staats van Bedrijfsactiviteiten .....	12
2.43 TAM-Omgevingsplan .....	12
2.44 Verbeelding .....	12
2.45 vorgevel .....	12

2.46	voorgevellijn .....	12
2.47	water .....	12
2.48	waterhuishoudkundige voorzieningen .....	13
2.49	woning .....	13
Artikel 3	Toepassingsbereik .....	13
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen .....	13
4.1	De dakhelling .....	13
4.2	De bouwhoogte van een bouwwerk .....	13
4.3	De goothoogte van een bouwwerk .....	13
4.4	De inhoud van een bouwwerk .....	13
4.5	De oppervlakte van een bouwwerk .....	13
4.6	Ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk .....	14
4.7	Peil .....	14
4.8	Toepassing van maten .....	14
4.9	Maatvoering .....	14
Artikel 5	Aanvraagvereisten .....	14
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod .....	14
3	Functies en activiteiten .....	15
Artikel 7	Wonen .....	15
7.1	Toepassingsbereik .....	15
7.2	Functieomschrijving .....	15
7.3	Beoordelingsregels bouwactiviteiten .....	15
7.3.1	Algemeen .....	15
7.3.2	Hoofdgebouw .....	15
7.3.3	Bijbehorend bouwwerk .....	15
7.3.4	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde .....	16
7.4	Specifieke functieregels .....	16
7.4.1	Strijdig gebruik .....	16
7.4.2	Aan-huis-verbonden beroepen .....	16
7.4.3	Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing .....	16
7.5	Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit .....	17
7.5.1	Recreatieve nevenactiviteiten -- vergunningsplicht .....	17
7.5.2	Recreatieve nevenactiviteiten - beoordelingsregels .....	17
Artikel 8	Agrarisch met waarden .....	18
8.1	Toepassingsbereik .....	18
8.2	Functieomschrijving .....	18
8.3	Beoordelingsregels bouwwerken .....	18
8.3.1	Algemene beoordelingsregels .....	18
8.3.2	Bouwwerken, geen gebouw zijnde .....	18
8.4	Specifieke functieregels .....	18
8.4.1	Strijdig gebruik .....	19
8.4.2	Verhardingen .....	19
8.5	Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	19
8.5.1	Omgevingsvergunningplicht .....	19
8.5.2	Uitzonderingen vergunningplicht .....	19
8.5.3	Beoordelingsregels .....	19
8.5.4	Schema .....	19

Artikel 9 Waarde - Attentiegebied NNB .....	20
9.1 Toepassingsbereik .....	20
9.2 Functieomschrijving .....	20
9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	20
9.3.1 Omgevingsvergunningplicht .....	20
9.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht .....	20
9.3.3 Beoordelingsregels .....	20
9.3.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden .....	21
4 Algemene regels .....	22
Artikel 10 Anti-dubbelregel .....	22
Artikel 11 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen .....	22
11.1 Ondergeschikte bouwdelen .....	22
11.2 Bestaande maten .....	22
11.3 Ondergronds bouwen .....	22
11.4 Nadere eisen .....	22
Artikel 12 Algemene gebruiksregels .....	22
12.1 Strijdig gebruik .....	23
12.2 Dubbele functie - enkelvoudige functies .....	23
12.3 Parkeren .....	23
12.3.1 Aanvullende beoordelingsregels gebruik .....	23
12.3.2 Aanvraagvereisten toets aanvullende beoordelingsregels .....	23
12.3.3 Afwijkende aanvullende beoordelingsregels gebruik .....	23
12.3.4 Aanvraagvereisten toets afwijkende aanvullende beoordelingsregels .....	24
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels .....	24
13.1 Overige wetgevingszones .....	24
13.1.1 Wetgevingzone waarden .....	24
13.1.2 Wetgevingzone omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	24
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels .....	25
14.1 Omgevingsvergunning algemene afwijking maatvoering en situering .....	25
14.1.1 10% afwijking - vergunningplicht .....	25
14.1.2 10% afwijking - uitzondering vergunningplicht .....	25
14.1.3 10% afwijking - beoordelingsregels .....	25
14.2 Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen .....	25
14.2.1 Bed & Breakfastvoorziening - vergunningplicht .....	25
14.2.2 Bed & Breakfastvoorziening - beoordelingsregels .....	25
14.3 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte .....	26
14.3.1 Afhankelijke woonruimte - vergunningplicht .....	26
14.3.2 Afhankelijke woonruimte - beoordelingsregels .....	26
14.4 Omgevingsvergunning herbouw (bedrijfs)woning .....	27
14.4.1 Herbouw (bedrijfs)woning - vergunningplicht .....	27
14.4.2 Herbouw (bedrijfs)woning - beoordelingsregels .....	27
14.5 Omgevingsvergunning aan-huis-verbonden-bedrijf .....	27
14.5.1 Aan-huis-verbonden-bedrijf - vergunningplicht .....	27
14.5.2 Aan-huis-verbonden-bedrijf - beoordelingsregels .....	27
5 Overgangs- en slotregels .....	29
Artikel 15 Overgangsrecht .....	29
15.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	29

15.1.1 Algemeen.....	29
15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning .....	29
15.1.3 Uitzondering .....	29
15.2 Overgangsrecht gebruik .....	29
15.2.1 Algemeen.....	29
15.2.2 Verbod.....	29
15.2.3 Uitzondering .....	29



## 1 Algemene bepalingen Préamble

*Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie **Lagebrugweg 5, Helenaveen** en is als een nieuw **hoofdstuk 22i** opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Deurne. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

*De in dit op*

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

## 2 Inleidende regels

### Artikel 1 Begripsbepalingen

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 artikel 2 daarvan is afgeweken.

### Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen

#### 2.1 Aan huis verbonden bedrijf

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

#### 2.2 aan huis verbonden beroep

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

#### 2.3 aanduiding

de geometrische bepaalde planobjecten, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels in dit hoofdstuk, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van de gronden en/of toedelen van milieugebruiksruimte aan milieubelastende activiteiten, zoals vastgelegd in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001 zoals digitaal vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>;

#### 2.4 afhankelijke woonruimte

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw met woonfunctie, of in een bijgebouw bij een hoofdgebouw met woonfunctie, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw met woonfunctie en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt;

#### 2.5 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband;

## **2.6 archeologische waarden**

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

## **2.7 bebouwing**

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

## **2.8 Bed & breakfast**

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen;

## **2.9 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, een aan huis verbonden beroep niet begrepen en niet zijnde een seininrichting;

## **2.10 beroeps- c.q. Bedrijfsvloeroppervlakte**

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

## **2.11 bestaand**

bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;

bij gebruik: gebruik zoals bestaand op het tijdstip van vaststelling van het omgevingsplan;

## **2.12 bevoegd gezag**

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

## **2.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

## **2.14 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;

## **2.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

## **2.16 bouwperceel**

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

## **2.17 bouwvlak**

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

### **2.18 bouwwerk**

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

### **2.19 carport**

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een (bedrijfs)woning of een woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's;

### **2.20 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

### **2.21 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens begrepen een Internetwinkel met fysieke bezoekmogelijkheid (al dan niet zijnde een afhaalpunt);

### **2.22 dienstverlening**

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

### **2.23 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of de woning wordt uitgeoefend;

### **2.24 gebouw**

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

### **2.25 GSM-installatie / UMTS-installatie**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer, met inbegrip van de daarbij behorende zijsprietten, schoteltjes, panelen en technische installatie(s);

### **2.26 GSM-mast / UMTS-mast**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop/waarbij een (of meer) GSM of UMTS-installatie(s) kan (kunnen) worden geplaatst;

### **2.27 hoofdgebouw**

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

### **2.28 horeca**

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- het verstrekken van nachtverblijf;
- het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- het exploiteren van zaalaccommodatie.

### **2.29 internetwinkel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen via internethandel, met dien verstande dat producten per post aan de koper worden verzonden en ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact;

### **2.30 kamerverhuur**

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

### **2.31 logies**

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de verhuurder het hoofdverblijf elders heeft;

### **2.32 mantelzorg**

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

### **2.33 nevenactiviteit**

een activiteit die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, daaronder begrepen wonen;

### **2.34 nok**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkaar snijden;

### **2.35 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

### **2.36 omgevingsplan**

Het omgevingsplan van de gemeente Deurne;

### **2.37 opslag**

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

### **2.38 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

### **2.39 perceelgrens, (voorste-, zijdelingse, achterste-)**

de grens van een (bouw)perceel, waarbij te onderscheiden zijn:

- voorste perceelgrens: een naar de weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel;
- zijdelingse en achterste perceelgrens: een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

NB

*op een hoekperceel moet één van de naar een weg of openbaar gebied gekeerde perceelgrenzen als een zijdelingse perceelgrens worden beschouwd. De voorste perceelgrens is gerelateerd aan de voordeur / de oriëntatie van de woning op één van de twee wegen;*

#### **2.40 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen;

#### **2.41 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. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam-) prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parenclub, al dan niet gecombineerd met elkaar;

#### **2.42 Staats van Bedrijfsactiviteiten**

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage 1, behorende bij deze regels;

#### **2.43 TAM-Omgevingsplan**

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5, Helenaveen in deze regeling eveneens als 'dit hoofdstuk' of 'Hoofdstuk 22i' aangehaald;

#### **2.44 Verbeelding**

De digitale weergave van het TAM-omgevingsplan als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001;

#### **2.45 voorgevel**

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

#### **2.46 voorgevellijn**

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

#### **2.47 water**

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

### **2.48 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **2.49 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 3 Toepassingsbereik**

1. De regels in dit hoofdstuk 22i zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5, Helenaveen (Lagebrugweg 5 te Helenaveen), waarvan de geometrische planobjecten zijn vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001, zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
2. De besluiten als bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5, Helenaveen, zover het regels betreft die zijn opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, x, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3. en afdeling 22.3 zijn op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5, Helenaveen niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in de hoofdstuk 22i van dit plan

## **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

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

### **4.1 De dakhelling**

#### **4.2 De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **4.3 De goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;  
bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als goothoogte aangemerkt.

#### **4.4 De inhoud van een bouwwerk**

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

#### **4.5 De oppervlakte van een bouwwerk**

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

bouwwerk.

#### **4.6 Ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk**

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

#### **4.7 Peil**

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

#### **4.8 Toepassing van maten**

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

#### **4.9 Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **Artikel 5 Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Indien in dit hoofdstuk aanvraagvereisten worden gesteld zijn dit aanvullende aanvraagvereisten op de aanvraagvereisten zoals bedoeld in lid 1.

### **Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

## 3 Functies en activiteiten

### Artikel 7 Wonen

#### 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als '[Wonen](#)'.

#### 7.2 Functieomschrijving

Een als [Wonen](#) aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 7.3.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat herbouw van een woning niet is toegestaan.

##### 7.3.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' zijn geen gebouwen toegestaan.
- b. Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende maatvoeringseisen:

goothoogte	maximaal 4,5 m
bouwhoogte	maximaal 9 m
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> ter plaatse van aanduiding 'maximum volume (m <sup>3</sup> )'
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen

##### 7.3.3 Bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

gezamenlijke oppervlakte	maximaal 250 m <sup>2</sup> ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen 5'
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

### **7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 m

## **7.4 Specifieke functieregels**

### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- c. detailhandel;
- d. verblijfsrecreatie, met uitzondering van kleinschalig kamperen;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- f. aan-huis-verbonden bedrijven.

### **7.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen**

In een woning en de bijgebouwen bij de woning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

### **7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruik van de gronden en bebouwing met de functie '[Wonen](#)' conform het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing welke toeziet op de gronden behorende bij de functie '[Wonen](#)' binnen één jaar na het

onherroepelijk worden van het omgevingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage 2.

## **7.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit**

### **7.5.1 Recreatieve nevenactiviteiten -- vergunningsplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor het uitoefenen van 'kleinschalige recreatieve dagactiviteiten' als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

### **7.5.2 Recreatieve nevenactiviteiten - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 wordt slecht verleend als:

- a. De locatie niet gelegen is ter plekke van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. Er geen sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten;
- c. In opzet en ontwikkelingsperspectief het gaan om een kleinschalige activiteit met in beginsel enkele werknemers;
- d. De kleinschalige recreatieve activiteiten gezien de aard, omvang en intensiteit passend zijn binnen de woonfunctie;
- e. de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- f. de gebruiker van de woning zelf de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- g. de vloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteit in totaal niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. hergebruik voor dagrecreatieve activiteiten plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, waarbij geldt:
  - i. dat uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan en
  - ii. dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- i. er voldaan wordt aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - i. Landschappelijke inpassing:
    - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
    - De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
    - Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in de bijlage 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.
  - ii. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) bij de erfinrichting.
  - iii. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - iv. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - v. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit betreft;
- k. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- m. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

## Artikel 8 Agrarisch met waarden

### 8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als '[Agrarisch met waarden](#)'.

### 8.2 Functieomschrijving

Een als [Agrarisch met waarden](#) aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder de waarden zoals genoemd in artikel .... ;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. nutsvoorzieningen;

met daar bijbehorende:

- f. perceelsontsluitingen;
- g. tuinen, erven en verhardingen.

### 8.3 Beoordelingsregels bouwwerken

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende beoordelingsregels.

#### 8.3.1 Algemene beoordelingsregels

Enkel bouwwerken geen gebouwd zijnde zijn toegestaan.

#### 8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwd zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwd zijnde, gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5m;
- b. Tijdelijke en overige (permanente) teeltondersteunende voorzieningen, silo's en dergelijke zijn niet toegestaan;
- c. Enkel perceelsafscheidings in de vorm van open afrasteringen zijn toegestaan;
- d. De bouwwerken het behoud en bescherming van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken niet onevenredig aantast;
- e. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2m indien het bouwwerken, geen gebouwd zijnde betreft ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, in de vorm van banken, picknicktafels en dergelijke;
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3m indien het bouwwerken, geen gebouwd zijnde betreft ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, in de vorm van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m.

### 8.4 Specifieke functieregels

#### **8.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de in dit TAM-omgevingsplan toebedeelde functie wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- c. detailhandel;
- d. woondoeleinden;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen;
- f. recreatieve activiteiten, met uitzondering van exensief recreatief medegebruik.

#### **8.4.2 Verhardingen**

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. als perceelontsluiting, gelegen tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg.

### **8.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens [subsubparagraaf 13.1.1.1](#) (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van toepassing.

#### **8.5.1 Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden op de in [artikel 8 lid 2](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder [subsubparagraaf 8.5.4](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### **8.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder [subsubparagraaf 8.5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

#### **8.5.3 Beoordelingsregels**

De in [subsubparagraaf 8.5.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder [subsubparagraaf 8.5.4](#) opgenomen criteria.

#### **8.5.4 Schema**

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor
--	---------------

	vergunningverlening
<ul style="list-style-type: none"> <li>• het verwijderen van perceelsrandbegroeiingen in de vorm van bomen en struiken;</li> <li>• het aanbrengen van lage en hoge (voorzover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelschermen e.d.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;</li> <li>• rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden.</li> </ul>

## Artikel 9 Waarde - Attentiegebied NNB

### 9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als '[Waarde - Attentiegebied NNB](#)'.

### 9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Attentiegebied NNB' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurparel.

### 9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 9.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze functie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de onder [subsubparagraaf 9.3.4](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 9.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het onder [subsubparagraaf 9.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan legaal in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud n/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;

#### 9.3.3 Beoordelingsregels

De in [subsubparagraaf 9.3.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder [subsubparagraaf 9.3.4](#) opgenomen criteria en het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde watergezag om advies heeft gevraagd.

### 9.3.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<p>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</p>	<p>Criteria voor ve van de omgevi vergunning vo en werkzaamh</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• het verzetten van grond van meer dan 100m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</li> <li>• de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds aanwezige drainage;</li> <li>• het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen;</li> <li>• het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk</li> </ul>	<p>Indien de betre werken/ werkzaamhede wel de directe indirecte gevol deze werken/werkza de waterhuishoud situatie in NNB onevenredig w aangetast of ku worden aanget</p>

## 4 Algemene regels

### Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwen

#### 11.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

#### 11.2 Bestaande maten

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

#### 11.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder gebouwen of in gronden aansluitend aan deze gebouwen;
- b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij de in de Welstandsnota 2011 opgenomen categorie "Historische Dorpslinten" leidraad vormt.

### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

## 12.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met de in dit TAM-omgevingsplan toegestane functies en activiteiten wordt in elk geval verstaan:
  1. het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw van een woning, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
  2. het gebruik van (bedrijfs)woningen voor bed & breakfast voorzieningen;
  3. de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in recreatieve verblijfsvoorzieningen;
  4. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
  5. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor statische opslag.

## 12.2 Dubbele functie - enkelvoudige functies

Voorzover voor gronden tevens een dubbele functie geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks- en bouwregels, binnenplanse omgevingsvergunningen voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en wijzigingsbepalingen van de overige voor deze gronden geldende functies de bepalingen van de dubbelfunctie(s) in acht te worden genomen.

## 12.3 Parkeren

### 12.3.1 Aanvullende beoordelingsregels gebruik

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

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

### 12.3.2 Aanvraagvereisten toets aanvullende beoordelingsregels

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ten behoeve van de toets aan [subsubparagraaf 12.3.1](#) tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

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

### 12.3.3 Afwijkende aanvullende beoordelingsregels gebruik

Indien er niet voldaan kan worden aan het bepaalde in [subsubparagraaf 12.3.1](#) geldt dat de omgevingsvergunning toch kan worden verleend als er door bijzondere omstandigheden de aanleg van parkeergelegenheid op eigen terrein en/of voorzieningen voor laden en lossen van goederen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit op voorwaarde dat voldaan wordt aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' (zoals vastgesteld op 19 november 2019) of diens opvolger opgenomen voorwaarden voor afwijking.

#### **12.3.4 Aanvraagvereisten toets afwijkende aanvullende beoordelingsregels**

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden ten behoeve van de toets aan [subsubparagraaf 12.3.3](#) tevens de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

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

## **Artikel 13 Algemene aanduidingsregels**

### **13.1 Overige wetgevingszones**

#### **13.1.1 Wetgevingzone waarden**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

#### **13.1.2 Wetgevingzone omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **a. Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden op de in [subsubparagraaf 13.1.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

##### **b. Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
3. welke ten tijde van het van kracht worden van het omgevingsplan in uitvoering waren;
4. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw/ bosbeheer, landschapsbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

##### **c. Beoordelingsregels**

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder d opgenomen criteria.

##### **d. Schema omgevingsvergunning werken en werkzaamheden**

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
<p>1 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ het afgraven, vergraven, ophogen, of egaliseren van de bodem;</li> <li>▪ het vellen of rooien van houtgewas;</li> <li>▪ het dempen van poelen, sloten en greppels;</li> <li>▪ het graven van poelen, sloten en greppels;</li> <li>▪ de aanleg van drainage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.</li> </ul>

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

### 14.1 Omgevingsvergunning algemene afwijking maatvoering en situering

#### **14.1.1 10% afwijking - vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning en in afwijking van de in dit hoofdstuk opgenomen beoordelingsregels voor het bouwen de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages te overschrijden.

#### **14.1.2 10% afwijking - uitzondering vergunningplicht**

Voor de inhoud van de (bedrijfs)woning niet afgeweken kan worden op grond van [subsubparagraaf 14.1.1](#).

#### **14.1.3 10% afwijking - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in [subsubparagraaf 14.1.1](#) wordt slechts verleend als het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de functie opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

### 14.2 Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen

#### **14.2.1 Bed & Breakfastvoorziening - vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning en in afwijking van de in dit hoofdstuk opgenomen regels gronden en bouwwerken te gebruiken voor het gebruik als afhankelijke woonruimte

#### **14.2.2 Bed & Breakfastvoorziening - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [subsubparagraaf 14.2.1](#) wordt slechts verleend als:

- a. de bed & breakfastvoorziening is gelegen ter plekke van functie 'Wonen';
- b. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- c. de bed & breakfastvoorzieningen enkel in de (bedrijfs)woning en binnen de regels van dit TAM-omgevingsplan maximaal toegestaan op te richten bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen - niet zijnde bedrijfsgebouwen - is gelegen en tot een maximum bebouwingsoppervlak van 150m<sup>2</sup> ;
- d. de bed & breakfastvoorzieningen ondergeschikt van aard is;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bed & breakfastvoorziening uit niet meer dan 9 bedden bestaat of maximaal 15 gasten kan huisvesten;
- g. er geen sprake is van permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- k. de bed & breakfastvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
- l. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **14.3 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte**

#### **14.3.1 Afhankelijke woonruimte - vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning en in afwijking van de in dit hoofdstuk opgenomen regels gronden en bouwwerken te gebruiken voor het gebruik als afhankelijke woonruimte.

#### **14.3.2 Afhankelijke woonruimte - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in [subsubparagraaf 14.3.1](#) wordt slechts verleend als:

- a. uit de aanvraag blijkt er behoefte is (in medisch danwel sociaal opzicht) aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte uitsluitend wordt gerealiseerd in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze functies toegestaan (bedrijfs)woning;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte is aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet ingedeeld en gebruikt wordt en de afhankelijke woonruimte niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast wordt;
- e. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend. Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

#### **14.4 Omgevingsvergunning herbouw (bedrijfs)woning**

##### **14.4.1 Herbouw (bedrijfs)woning - vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning en in afwijking van de in dit hoofdstuk opgenomen beoordelingsregels voor het bouwen een (bedrijfs)woning te herbouwen.

##### **14.4.2 Herbouw (bedrijfs)woning - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in [subsubparagraaf 14.4.1](#) wordt slechts verleend als:

- a. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar is, waarbij dient te worden voldaan aan de geluidsnormen zoals bepaald in het Omgevingsplan en/of gemeentelijke geluidsbeleid;
- b. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in de bijlage 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing, waaronder de voormalige (bedrijfs)woning, wordt gesloopt.

#### **14.5 Omgevingsvergunning aan-huis-verbonden-bedrijf**

##### **14.5.1 Aan-huis-verbonden-bedrijf – vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning en in afwijking van de in dit hoofdstuk opgenomen regels gronden en bouwwerken te gebruiken voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-bedrijf.

##### **14.5.2 Aan-huis-verbonden-bedrijf - beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in [subsubparagraaf 14.5.1](#) wordt slechts verleend als:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de (bedrijfs)woning.
- c. Het bedrijf-aan-huis behoort tot de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

- d. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend in een (bedrijfs)woning en de bij die (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen.
- e. Het bedrijf-aan-huis dient milieukundig aanvaardbaar te zijn en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

## 5 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan 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,
  - i. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - ii. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [subsubparagraaf 15.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [subsubparagraaf 15.1.1](#) met niet meer dan 10%.

##### 15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [subsubparagraaf 15.1.1](#) 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.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

##### 15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 15.2.2 Verbod

het is verboden het van dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in [subsubparagraaf 15.2.1](#) 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. indien het gebruik, bedoeld onder [subsubparagraaf 15.2.1](#) na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 15.2.3 Uitzondering

Het in [subsubparagraaf 15.2.1](#) bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.