

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

de bestemmingsplan Derpsestraat, Deurne van de gemeente Deurne.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0762.BP201703-B001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

1.4 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 en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 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 dat wonen mogelijk maakt.

1.6 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 houdend met het ambacht.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in de verordening aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast

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

1.11 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, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting.

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.14 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel gebruik dat is toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning.

1.15 bestaande woning

een woning die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of een woning die nog gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of waarvoor de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen nog onherroepelijk wordt.

1.16 bevoegd gezag

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

1.17 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 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).

1.25 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.

1.26 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.

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 huishouden

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

1.30 kamerverhuur

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

1.31 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.

1.32 logies

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

1.33 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.

1.34 nieuwe woning

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

1.35 nok

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

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.38 prostitutie

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

1.39 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.

1.40 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.41 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).

1.42 voorgevellijn

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

1.43 voorgevelrooilijn

de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd.

1.44 water

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

1.45 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.

1.46 woning

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

1.47 zijdelingse-/ achterperceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

verticaal vanaf de laagst gelegen snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder staand buitenwerks gevelvlak, tot aan het peil.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.7 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in bestaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. erven en tuinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeren;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m², waarvan het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 60%.

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Het bouwen van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', en indien wordt voldaan aan de navolgende regels.
- b. Herbouw van woningen is toegestaan indien dit gebeurt ter plaatse van de bestaande woningen of indien wordt voldaan aan de navolgende regels.
- c. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,5 meter en niet meer dan 7 meter.

- d. In afwijking van het bepaalde in c. mag de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' niet minder bedragen dan 1,8 meter en niet meer dan 7 meter.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag voor
 - 1. een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter;
 - 2. een halfvrijstaand hoofdgebouw of een geschakeld hoofdgebouw aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter;
 - 3. een eindwoning van aaneengebouwde hoofdgebouwen aan één zijde niet minder bedragen dan 1,5 meter;
 - 4. een patio aan beide zijden 0 meter bedragen;
- f. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat de breedte van een vrijstaand hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 7 meter.
- g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de horizontale diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 meter.
- h. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- i. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- j. Hoofdgebouwen dienen vanaf de maximaal toegestane goothoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

3.2.3 Bijgebouwen

- a. De voorgevel van een bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden geplaatst.
- b. Bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Op hoekpercelen moet een bijgebouw gelegen zijn achter de voorgevellijn van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, tenzij een bijgebouw wordt gebouwd op een perceelgedeelte waarop ook een hoofdgebouw is toegestaan.

- c. In afwijking van het bepaalde onder b. mag ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' een bijgebouw worden gebouwd op afstand van minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- d. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits de afstand van de voorgevel van de erker, het entreeportaal of het vergelijkbare bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Bij een vrijstaand hoofdgebouw mag slechts tegen één zijgevel een bijgebouw worden gebouwd.
- f. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en/of tegen de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, mag per bouwperceel, onder voorwaarde dat het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden, niet meer bedragen dan:
 - 1. 50 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
 - 2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 - 3. 110 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²;
 - 4. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m².
- g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijgebouw, mag niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat deze diepte bij een vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan 18 meter mag bedragen.
- h. De goothoogte van bijgebouwen mag, met uitzondering van bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, niet meer dan 3,25 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 meter bedragen. Uitsluitend voor de bouw van duivenhokken mag de goothoogte maximaal 4,50 meter bedragen.
- i. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak of mogen vanaf de maximaal toegestane goothoogte worden voorzien van een kap met minimaal twee hellende dakvlakken met een nok, waarvan de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte van 6,50 meter, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies zijn toegestaan;

2. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte dat tegen de zijgevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:
 - de goothoogte van maximaal 3,25 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens en;
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
3. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte van een bijgebouw dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:
 - de goothoogte van maximaal 3,25 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de achterperceelsgrens en;
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

3.2.4 Ondergronds bouwen

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 onder c met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
- b. het bepaalde in 3.2.2 onder d. met betrekking tot de minimale afstand van het hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
- c. het bepaalde in 3.2.2 onder i met betrekking tot de minimale en maximale dakhelling, mits:
 1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
 2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bepaalde in 3.2.3 onder a voor het bouwen van een carport, mits:
 1. de denkbeeldige lijn door de voorgevel niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 2. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder dan 3 meter bedraagt;
 3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- e. het bepaalde in 3.2.3 onder b voor het bouwen van een bijgebouw tegen de zijgevel van het hoofdgebouw en gelegen voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, mits:
 1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
 2. deze niet minder dan 3 meter en niet meer dan 12 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, is gelegen;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,5 meter;
 5. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- f. het bepaalde in 3.2.3 onder c voor het bouwen van een erker, entreeportaal of een ander vergelijkbaar bouwwerk op een afstand tot niet meer dan 2 meter voor de voorgevel, mits:
 1. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder bedraagt dan 3 meter;
 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- g. het bepaalde in 3.2.3 onder d voor de bouw van bijgebouwen aan beide zijgevels, mits de afstand van één bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- h. het bepaalde in 3.2.5 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op hoeksituaties van wegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen naast het hoofdgebouw, mits niet minder dan 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de belangen van rechthebbenden van aan het bouwperceel aanliggende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
3. de verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Beroep aan huis

Bij woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. wordt voldaan aan de 'Nota parkeernormen 2013 Deurne', zoals in artikel 7.3 opgenomen.
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Beroep aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder b om een oppervlakte tot niet meer dan 75 m² toe te staan, mits de omvang van de activiteit niet meer gaat bedragen dan 50% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel.

3.5.2 Bedrijf aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder b voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het bedrijf valt onder categorie 1 of 2, zoals aangegeven in de tot de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een milieucategorie 1- of 2-bedrijf;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- e. wordt voldaan aan de 'Nota parkeernormen 2013 Deurne', zoals in artikel 7.3 opgenomen.
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

3.5.3 Internetwinkel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder b voor het uitoefenen van een internetwinkel als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. er alleen internetverkoop plaatsvindt;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- d. er geen sprake is van uitstalling en het bezichtigen van goederen;
- e. er is geen buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- f. er geen opslag en verkoop van vuurwerk, motorbrandstoffen, chemische en brandgevaarlijke stoffen en goederen en dergelijke plaatsvindt;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;

- h. de omvang van de activiteiten niet meer dan 50% bedraagt van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- i. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
- j. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2013 Deurne', zoals in artikel 7.3 opgenomen.
- k. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- l. de levering van goederen de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- m. er geen reclameuitingen en/ of etalage worden gerealiseerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie Gematigd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Gematigd' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor archeologisch onderzoek**

Op deze gronden mogen ten behoeve van het in 4.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.2.2 **Overige bouwwerken**

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

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

4.2.3 **Uitzonderingen**

Het bepaalde in 4.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1000 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 11.3 wordt meegerekend.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningplicht

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

- a. grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 4.2 wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels, indien de grondwerkzaamheden een oppervlakte groter dan 1.000 m² beslaan;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, indien de grondwerkzaamheden een oppervlakte groter dan 1.000 m² beslaan.

4.3.2 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.3.3 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

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

6.2 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van woningen voor bed & breakfast voorzieningen, behoudens voor zover dit op grond van de regels in hoofdstuk 2 is toegestaan;
- c. het gebruik van bestaande woningen anders dan voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
- e. enige vorm van handel, behoudens voor zover dit op grond van de regels in hoofdstuk 2 is toegestaan.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

7.2.1 Afhankelijke woonruimte

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder a om een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits:
 - 1. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsregeling schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 - 2. het een (vrijstaand) bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
 - 3. de ruimte niet meer dan 80 m² bedraagt, en voorts in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte is aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt;
 - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- b. Degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient de gemeente onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.
- c. De omgevingsvergunning zoals genoemd onder a wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.2.2 Bed & breakfastvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder b teneinde als verruimde gebruiksmogelijkheid van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, bed & breakfastvoorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de nevenactiviteit is uitsluitend in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de oppervlakte van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden of 15 personen toegestaan. Permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

7.2.3 Kamerverhuur en/of logies

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder c ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur of logies in de woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal personen dat gebruik maakt van de kamerverhuur mag niet meer bedragen dan 10;
- b. het gebruik mag geen overlast voor het woonmilieu opleveren, en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik dient naar de aard in overeenstemming te zijn met het woonkarakter van de omgeving.

7.3 Parkeren

7.3.1 Bestaande parkeerplaatsen

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren.

7.3.2 Parkeernormen

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen 2013 Deurne', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen, die als 'Nota parkeernormen 2013 Deurne' bij deze regels is gevoegd.

7.3.3 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.3.2 mits de afwijking in overeenstemming is met het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen 2013 Deurne' inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

- a. andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bouwen van nutsvoorzieningen en voor religieuze doeleinden zoals kapellen, wegherken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,2 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5,5 meter bedraagt;

4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
- c. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, van de vorm van een bouwperceel, voor zover zulks noodzakelijk of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. het gebruik van gronden en opstellen voor GSM- en UMTS-installaties en -masten gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatiedataverkeer, met inbegrip van de daarbij behorende technische installatie(s), met dien verstande dat de navolgende criteria in acht genomen dienen te worden :
 1. inpassing in het landschap: bij de plaatsing van GSM- en UMTS-installaties en -masten dienen zoveel mogelijk de beginsels van site-sharing en roaming worden gehanteerd, tenzij dit blijkt een voldoende onderbouwde motivering technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd;
 2. inpassing in stedenbouwkundig opzicht: GSM- en UMTS-installaties en -masten dienen zoveel mogelijk aan het karakter van de directe omgeving te worden aangepast om te voorkomen dat het aanzicht in stedenbouwkundig opzicht te veel wordt aangetast;
 3. de hoogte van GSM- / UMTS-installaties mag niet meer dan 5 meter bedragen, de hoogte van GSM- / UMTS-masten mag niet meer dan 40 meter bedragen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREGEELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Verbod

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Derpsestraat, Deurne'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 **Nota parkeernormen 2013 Deurne**

Bijlage 2 **Staat van Bedrijfsactiviteiten**



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

