



AROM
Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Mgr. Berkvensstraat 56, Liessel
Deurne

Ontwerpbestemmingsplan

REGELS

Opdrachtgever:
Fam. Huijbers

Rapportnummer:
17LIESS-BPBERKV-01

Datum vrijgave
~~Juni 2018~~ ~~29 december 2017~~

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8 7
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	98
Artikel 3 Woongebied	9 8
Artikel 4 Waarde – Archeologie Hoog	13 12
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	1514
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15 14
Artikel 6 Algemene bouwregels	16 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17 16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	18 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18 17
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	1918
Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken	19 18
Artikel 11 Overgangsrecht gebruik	20 19
Artikel 12 Slotregel	21 20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Mgr. Berkvensstraat 56, Liessel de Gemeente Deurne;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0762.BP201715-C001 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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 seksinrichting.

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een ondergeschikte functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 besluit(sub)vlak / aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.23 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.

1.24 huishouden:

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

1.25 nok

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

1.26 opslag

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

1.27 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.

1.28 peil:

hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;

1.29 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.30 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, waaronder in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 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).

1.32 voorgevellijn:

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

1.33 water

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

1.34 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.

1.35 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip.

1.36 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.37 zorgpand:

groepswoning bestemd voor ouderen en personen met fysieke en/of psychische en/of verstandelijke beperkingen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24 uurszorg aanwezig is.

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [DvH-P1]: Zowel voor 'wonen' als voor 'woning' moet een definitie worden opgenomen. Zie uitspraak Afdeling ECLI 2016:3046.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrens worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen en installaties ten behoeve van het functioneren van het gebouw, zoals schoorstenen, 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 bovenzijde 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 een woning;
- 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. wegen, paden en parkeren;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met opmerkingen [DvH-P2]: Er moet een link zijn tussen de definitie en de bestemming. Anders zijn alle woonvormen mogelijk en dat is niet de bedoeling. Zie uitspraak Afdeling ECLI 2016:3046

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.

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Het bouwen van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', en indien wordt voldaan aan de navolgende regels.
- b. De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- c. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding.
- d. Hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een plat dak of met hellende dakvlakken. Indien het gebouw met hellende dakvlakken wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder 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.

Met opmerkingen [DvHP3]: Voor een goede inpassing op deze locatie voor een vrijstaande woning is (voor)overleg geweest. Dit betreft vooral de positie van de woning /het bouwvlak in de bestaande rooilijn aan deze zijde Mgr. Berkvensstraat en de maatvoering naar de voorste perceelgrens. Op de concept-verbeelding is dit 8.00 m. Hierover zijn echter afspraken gemaakt. (9.50 m. /minimaal 9.00 m.)
Zie mail van H. Moors, 30 nov. 2017.

Conclusie en advies: Bouwvlak aanpassen /terugleggen.

3.2.3 Bijgebouwen

- a. Bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. De voorgevel van een bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden geplaatst.
- c. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits de afstand van de voorgevel tot de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt.
- d. Bij een vrijstaand hoofdgebouw mag slechts tegen één zijgevel een bijgebouw worden gebouwd.

- e. 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 110 m².
- f. Van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, mag de oppervlakte van dierenverblijven of hobbykassen niet meer bedragen dan 30 m².
- g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd 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 3,20 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 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens en
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een 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 3,20 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de achterperceelsgrens en
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,50 meter bedraagt;
 - 4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

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 dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 onder d. 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;
- b. het bepaalde in 3.2.3 onder b. voor het bouwen van een carport, mits:
 - 1. de denkbeeldige lijn door de voorgevel niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder dan 3 meter bedraagt;
 - 3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. 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. deze niet minder dan 3 meter en niet meer dan 12 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, is gelegen;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,5 meter;
 - 4. de breedte niet meer bedraagt dan 4 meter;
 - 5. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- e. het bepaalde in 3.2.3 onder c. voor het bouwen van een erker, entreeportaal of ander bouwwerk op een afstand tot niet meer dan 2 meter voor de voorgevel, mits:
 - 1. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder bedraagt dan 3 meter;
 - 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- f. 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 perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- g. 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. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat op eigen terrein in het plangebied 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangelegd en in stand dienen te worden gehouden ten behoeve van parkeren en bezoekersparkeren conform de [Nota parkeernormen 2013](#).

Met opmaak: Markeren

3.4.3 Parkeervakken

Voor het aanleggen van parkeervakken geldt dat de afmetingen ~~tenminste 5,0 m lang x 2,5 m breed bedragen~~ moeten voldoen aan de [Nota Parkeernormen 2013](#).

Met opmaak: Markeren

3.4.4 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;
- 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 3.4.2-1 onder b. voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

Met opmaak: Markeren

- 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 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. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Artikel 4 Waarde – Archeologie Hoog

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, 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 de in 4.1 bedoelde dubbelbestemming 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 bestemming(en) 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 met een oppervlakte van niet meer dan 250 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 4.3 wordt meegerekend;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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/of groter zijn dan 250 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 16.2 wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

34.3.2 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.3.1 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 34.3.1 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.

43.3.3 Uitzonderingen

Het in 43.3.1 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.

4.4 Nadere eisen

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

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of besluitvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing **gelaten**, mits

6.2 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 ~~2011-2016~~ opgenomen categorie "Historische Dorpslinten" leidraad vormt.

Met opmaak: Links, Inspringing: Links: 0 cm, Regelaafstand: enkel

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Met opmerkingen [DvH-P4]: ???

Met opmaak: Markeren

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren

7.1.1 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 [Gemeente Deurne-2013](#)' die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

7.1.2 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.1, mits de afwijking in overeenstemming is met het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen [Gemeente Deurne-2013](#)'.

7.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren;
- b. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
- c. enige vorm van handel, horeca en bedrijf behoudens voor zover dit op grond van de regels in hoofdstuk 2 is toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - straatpad

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een straalverbinding.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' mag niet hoger worden gebouwd dan 47 meter + NAP.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het hiervoor onder b bepaalde, als na overleg met de beheerder van de straalverbinding van geen bezwaar is gebleken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

1. 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 dit bestemmingsplan voor:
 - a. andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bouwen van nutsvoorzieningen en voor religieuze doeleinden zoals kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 3. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 5,5 meter;
 4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 - c. het in geringe mate afwijken van de grens van een besluitvlak, van de vorm van een bouwperceel, voor zover zulks noodzakelijk of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de 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 te 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- en UMTS-installaties mag niet meer bedragen dan 5 meter, de hoogte van GSM- en UMTS-masten mag niet meer bedragen dan 40 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het wijzigingsplan, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 11 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingplan 'Mgr. Berkvensstraat 56, Liessel'.

Colofon

Projectgegevens

Project Mgr. Berkvensstraat 56, Liessel
Projectnummer 17LIESS-BPBERKV-01
Imro codering NL.IMRO.0782.BP201715
Revisie ~~024~~
Datum ~~juni december 2017~~2018

Opdrachtgever

Fam. Huijbers

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

BIJLAGE REGELS

Landschappelijke inrichting en bijbehorende beplantingslijst