

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Verkeer	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Wonen - 1	16
Artikel 7 Wonen - 2	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	24
Artikel 9 Waarde - Archeologie 6	26
Artikel 10 Waarde - Archeologie 7	28
Artikel 11 Waterstaat - Profiel van vrije ruimte	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 13 Algemene bouwregels	32
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 18 Overige regels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	38
Artikel 19 Overgangsrecht	38
Artikel 20 Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum', met identificatienummer NL.IMRO.1507.SNMAOLEVELD-BPO1 van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.7 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.8 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.11 bed & breakfast

Een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.12 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.13 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.24 detailhandel

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

1.25 erfafscheiding

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.28 huishouden

Een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.29 levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.30 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.31 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals een transformatorhuisje, gasreducerstation, schakelhuisje, duiker, bemalingsinstallatie, gemealgebouwtje, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 patiowoning

Eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.33 peil

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.34 prostitutie

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

1.35 seksinrichting

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

1.36 speel- en sporttoestel

Inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt en toestellen die speciaal zijn ontworpen en geproduceerd mensen te laten bewegen. Deze inrichting bevindt zich op een onverharde ondergrond.

1.37 sociale huurwoning

Huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.38 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.39 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt.

1.40 voorgevelrooilijn

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

1.41 waterhuishoudkundige voorziening

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.42 weg

Een voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.43 woning

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

1.44 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.45 schuurwoning

Een woning waarin minimaal 4 en maximaal 6 wooneenheden zijn gerealiseerd met maximaal één bouwlaag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels gemeten van de voorgevel tot de achtergevel en 1 meter boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.4 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. wandel- en fietspaden;
 - d. openbare speel- en sporttoestellen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, hondentoilet;
 - c. voorzieningen van algemeen nut;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in lid 5.5.2; met de daarbij behorende:
 - c. wegen en paden;
 - d. verblijfsgebied;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. tuinen en erven;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. voorzieningen van algemeen nut;
 - j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - k. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt maximaal 82;
- b. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient:
 - 1. bij vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en schuurwoningen minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
 - 2. bij aaneengebouwde woningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen minimaal 0 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- d. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woningen;
 - 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. aaneengebouwde woningen;
 - 4. patiowoningen;
 - 5. levensloopbestendige woningen;
 - 6. schuurwoningen;
- e. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde per woning;
 - 3. bij aaneengebouwde woningen aan beide zijden 0 meter;
 - 4. bij patiowoningen aan beide zijden 0 meter;
- g. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11,5 meter bedragen;

- h. voor schuurwoningen geldt dat deze uitsluitend mogen worden voorzien in één bouwlaag;
- i. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
 - 2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan.

5.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Een groter aantal woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a, en het bouwen van meer hoofdgebouwen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er behoefte is aan extra woningen en daarmee aan hoofdgebouwen binnen het plangebied;
- b. binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- c. ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de realisatie van extra woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld).

5.4.2 Een kortere afstand van de voorgevel tot de bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub c onder 1 voor het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand kleiner dan 3 meter uit de bestemmingsgrens met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.4.3 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub f onder 1 en 2 voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot 0 meter, mits:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan het bepaalde in lid 5.5.3;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. detailhandel;
- g. seksinrichting.

5.5.2 Aan huis verbonden beroepen of -bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- e. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- f. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- h. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.5.3 Huisvesting arbeidsmigranten in woningen binnen kernen

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's toegestaan;
- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 5.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de milieusituatie;
2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in lid 6.5.2; met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. verblijfsgebied;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' bedraagt maximaal 2;
- b. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient:
 - 1. bij vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
 - 2. bij aaneengebouwde woningen, patiowoningen, levensloopbestendige woningen en schuurwoningen minimaal 0 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- d. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woningen;
 - 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. aaneengebouwde woningen;
 - 4. patiowoningen;
 - 5. levensloopbestendige woningen;
 - 6. schuurwoningen;
- e. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde per woning;
 - 3. bij patiowoningen aan beide zijden 0 meter;
- g. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11,5 meter bedragen;
- h. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden

wordt voldaan:

1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;
3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter.

met dien verstande dat:

1. wordt aangesloten op de structuur, bouwmassa en maatvoering van de nabijgelegen woningen en de omgeving;
2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan.

6.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Een groter aantal woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a, en het bouwen van meer hoofdgebouwen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er behoefte is aan extra woningen en daarmee aan hoofdgebouwen binnen het plangebied;
- b. binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- c. ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de realisatie van extra woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld).

6.4.2 Een kortere afstand van de voorgevel van de bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c onder 1 voor het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand kleiner dan 3 meter uit de bestemmingsgrens met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub f onder 1 en 2 voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot 0 meter, mits:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan het bepaalde in 6.5.3;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. detailhandel;
- g. seksinrichting.

6.5.2 Aan huis verboden beroepen- of bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- e. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- f. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- h. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

6.5.3 Huisvesting arbeidsmigranten binnen kernen

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's toegestaan;
- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 6.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de milieusituatie;
2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. landschapsontwikkeling in de vorm van de ontwikkeling van nieuwe natuur in combinatie met nieuwe bebouwing, overeenkomstig het landschapsinpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- c. aan huis verbonden beroepen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Het oprichten van gebouwen op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden is toegestaan als de te ontwikkelen nieuwe natuur, die voorwaarde is voor de landschapsontwikkeling, is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig Bijlage 2 bij deze regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan twee zijden minimaal 3 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 7 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;

met dien verstande dat:

1. wordt aangesloten op de structuur, bouwmassa en maatvoering van de nabijgelegen woningen en de omgeving;
2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met in achtneming van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bebouwing.

7.2.4 Aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen, waarbij cumulatief aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij voor carports geldt dat deze tot 1 meter voor de voorgevel zijn toegestaan;
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (alle aan- uit en bijgebouwen) is niet groter dan 150 m²;

- e. het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw (het erf) is of wordt voor niet meer dan 50% bebouwd;
- f. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg zijn de voorwaarden zoals genoemd onder d en e niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

met dien verstande dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van:

- 1. het woon- en leefmilieu,
- 2. de verkeersveiligheid,
- 3. de sociale veiligheid,
- 4. het straat- of bebouwingsbeeld,
- 5. bestaande rechten van derden.

7.2.5 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van het hoofdgebouw, gelden de volgende bepalingen, waarbij cumulatief aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij voor carports geldt dat de voorzijde van de carport tot 1 meter voor de voorgevel is toegestaan.
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (alle aan- uit- en bijgebouwen) is niet groter dan 150 m²;
- e. het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw (het erf) is of wordt voor niet meer dan 50% bebouwd en;
- f. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg zijn de voorwaarden zoals genoemd onder d en e niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

met dien verstande dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van:

- 1. het woon- en leefmilieu,
- 2. de verkeersveiligheid,
- 3. de sociale veiligheid,
- 4. het straat- of bebouwingsbeeld,
- 5. bestaande rechten van derden.

7.2.6 *Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.
- b. Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt dat:
 - 1. de hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 meter.
 - 2. de hoogte van de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Later realiseren van landschapsontwikkeling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 ten behoeve van het later realiseren van de landschapsontwikkeling overeenkomstig Bijlage 2 bij deze regels. Met dien verstande dat de landschapsontwikkeling uiterlijk 1 jaar na gereedmelding van de bouw gereed is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. detailhandel;
- g. seksinrichting.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 sub b voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1), dan wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 2;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- c. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.5.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het aan huis gebonden bedrijf is gesitueerd binnen het bouwvlak;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

7.5.3 Huisvesten arbeidsmigranten binnen kernen

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 sub a worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's toegestaan;

- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 7.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. de milieusituatie;
- 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- 3. de verkeersveiligheid;
- 4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting tot de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

8.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 alleen indien door de in lid 8.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

9.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 alleen indien door de in lid 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

10.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

10.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

10.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 alleen indien door de in lid 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 11 Waterstaat - Profiel van vrije ruimte

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Profiel van vrije ruimte' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de waterloop.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang, met dien verstande dat:
 1. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 2. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
- b. voldaan wordt aan regels behorende bij de ter plaatse geldende andere bestemming(en);
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, luifels, balkons en dergelijke geldt dat de bouwgrens mag worden overschreden.

13.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

Voor de bestemmingen 'Groen' 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen - 1' geldt dat voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

13.3 Voorwaardelijke verplichting afstand spuitzones

Het realiseren van een woning ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 2' is toegestaan indien de woningen op 50 meter afstand van de spuitzones worden gerealiseerd.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. woningsplitsing;
- b. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. prostitutie;
- d. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van vrachtwagens;
- f. verkoop van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg;
- g. horeca;
- h. detailhandel.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

15.1.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' is het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, verboden werken of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 5 meter + N.A.P. De voorwaarden zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg zijn hierbij van toepassing.

15.2 overige zone - rivierdal

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - rivierdal' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden:

- a. Kleinschalig landschap met afwisseling van bebouwing en landschapselementen.
- b. Wisselende afstanden tussen bebouwing aan bochtige wegen.
- c. Aanzienlijke hoogteverschillen. Reliëfvormen zoals terrasranden zijn zeer waardevol en dienen zichtbaar en bebouwingsvrij te blijven.
- d. Steilranden.
- e. Oude akkercomplexen met karakteristieke bolle vorm en openheid.
- f. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name aan de randen van oude akkercomplexen.
- g. Zichtlijnen over oude akkercomplexen.
- h. In de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur.
- i. Hoge natuurwaarde met waardevolle gebieden voor weidevogels en plaatselijk voor amfibieën.
- j. Natuurontwikkeling in en rondom kleiputten (ontgrondingen).
- k. Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk in verband met blijvende herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw zal bedragen;
 2. de totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
- g. de genoemde bebouwingspercentages in het plan.

16.2 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

Van de in deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan slechts gebruik worden gemaakt indien, naast de aan de betreffende afwijkingsbevoegdheden verbonden specifieke voorwaarden, wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn;
- e. de brandveiligheid moet zijn gewaarborgd;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- g. de bestaande rechten van omliggende bedrijven mogen niet worden ingeperkt.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Nadere eisen

18.1.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

18.1.2 Toepassingscriteria

De in artikel 18.1.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

18.3 Parkeerregels

18.3.1 Parkeernorm

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2018" dat is vastgesteld op 3 juli 2019. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- c. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

18.3.2 Gebruikswijziging

- a. Het is verboden om de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming indien daardoor een toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a van dit artikel indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 18.3.1.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

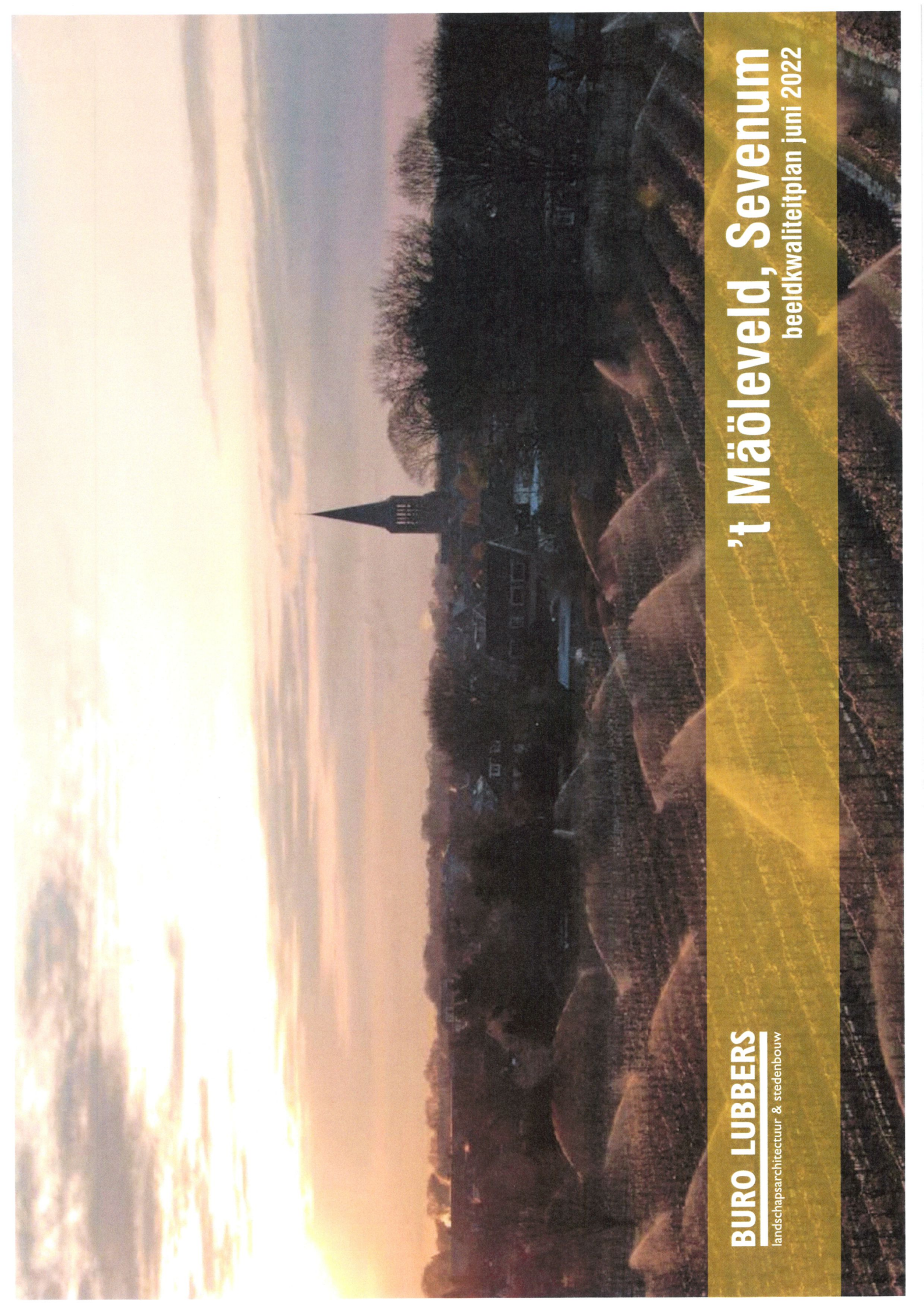
Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

An aerial photograph of a village at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the landscape. A prominent church spire with a dark roof stands out against the bright sky. The village is nestled in a valley, with rolling hills and fields visible in the foreground and background. The overall scene is peaceful and scenic.

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

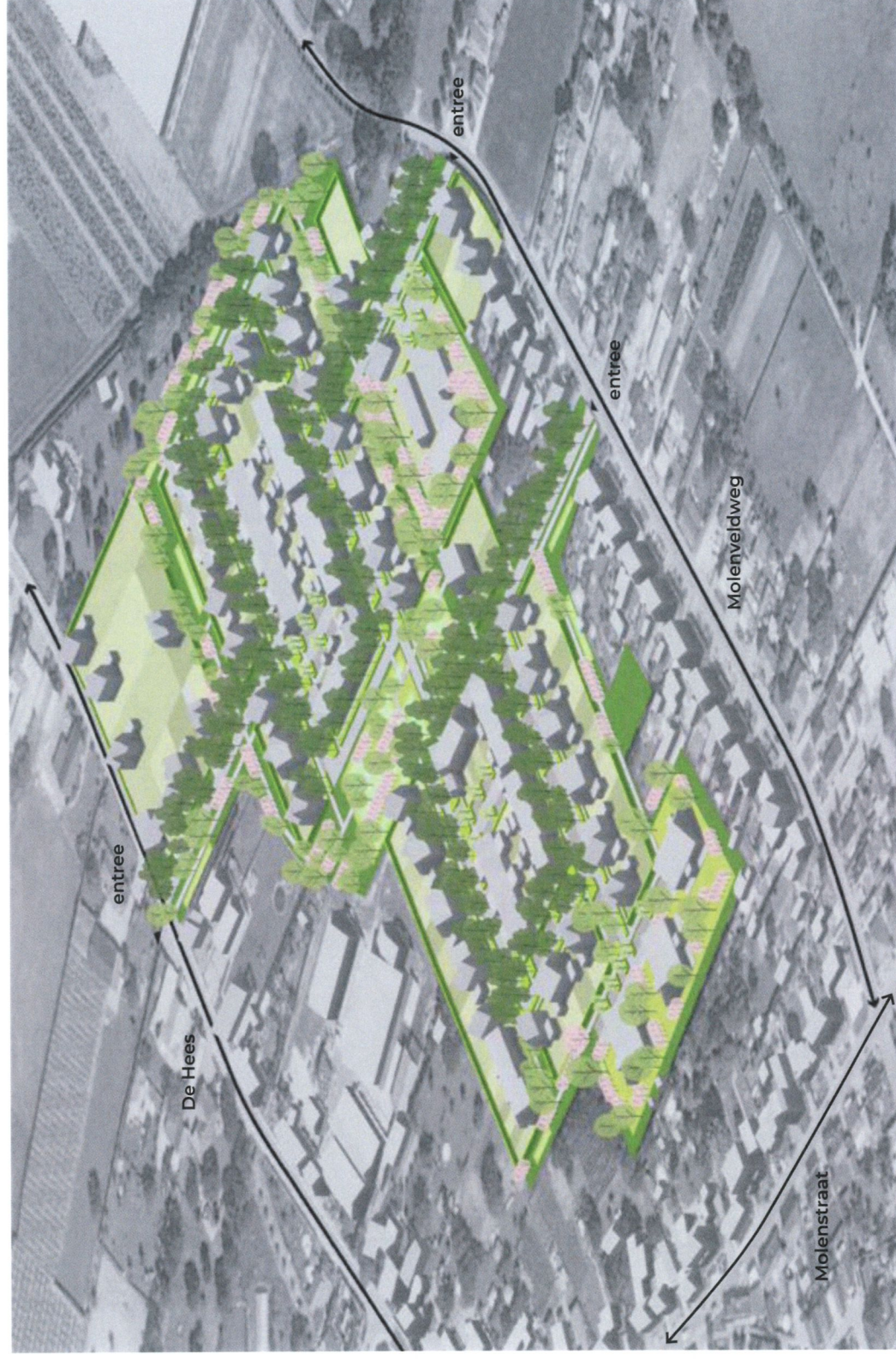
't Mäöleveld, Sevenum

beeldkwaliteitplan juni 2022



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit	6
Beeldregie Openbare Ruimte	8
Raamwerk elementen	9
Materiaal, soort en kleur	13
Overgang privé-openbaar	14
Duurzaamheid	16
Beeldregie Architectuur	17
Typologieën	18
Stedenbouwkundige accenten	20
Voorschriften bijgebouwen	23
Kleur, materiaal en detail	25
Beeldregie "bijzondere locaties"	27
Erf	28
Woonschuren	30
Duurzaamheid	32
Colofon	33





Stedenbouwkundig Plan 't Maoleveld, februari 2022

Inleiding

Recent heeft Buro Lubbers een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie 't Maoleveld in Sevenum. In het plan zijn ca. 150 grondgebonden woningen voorzien in een landelijke setting. Op 7 februari 2022 heeft het college van B&W het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan legt de bestemming en situering van groen, infrastructuur en bouwpercelen vast.

De eisen aan de kwalitatieve invulling van de openbare ruimte en de toekomstige bebouwing wordt omschreven in dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan biedt een juridisch kader (na vaststelling) voor de toets van de individuele bouwplannen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Vanwege de sterke relatie tussen het landschap en de bebouwing worden zowel voor de openbare ruimte als voor de woningen beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

De globale **beeldkwaliteitsomschrijving** voor het **landschap** biedt handvatten voor de uitwerking tot een inrichtingsplan Openbare ruimte.

De meer gedetailleerde **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** vormen een meetbaar instrument om de bouwplannen te toetsen voor indiening van de omgevingsvergunning.

De **beeldkwaliteitsomschrijving voor de openbare ruimte** betreft:

- gewenste overkoepelende identiteit / karakter;
- onderverdeling in dragende structuren;
- 'boomgaard' rondom de bouwvelden, hoofdroutes (lus), parkeerhofjes;
- aanduiding sfeer, materiaal, kleur, inrichtingselementen en globale typering beplanting;
- aanduiding specifieke gebruiksmogelijkheden (o.a. waterberging, speelvoorziening, buurttuin o.i.d.)
- duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit;
- overgangen openbaar privé.

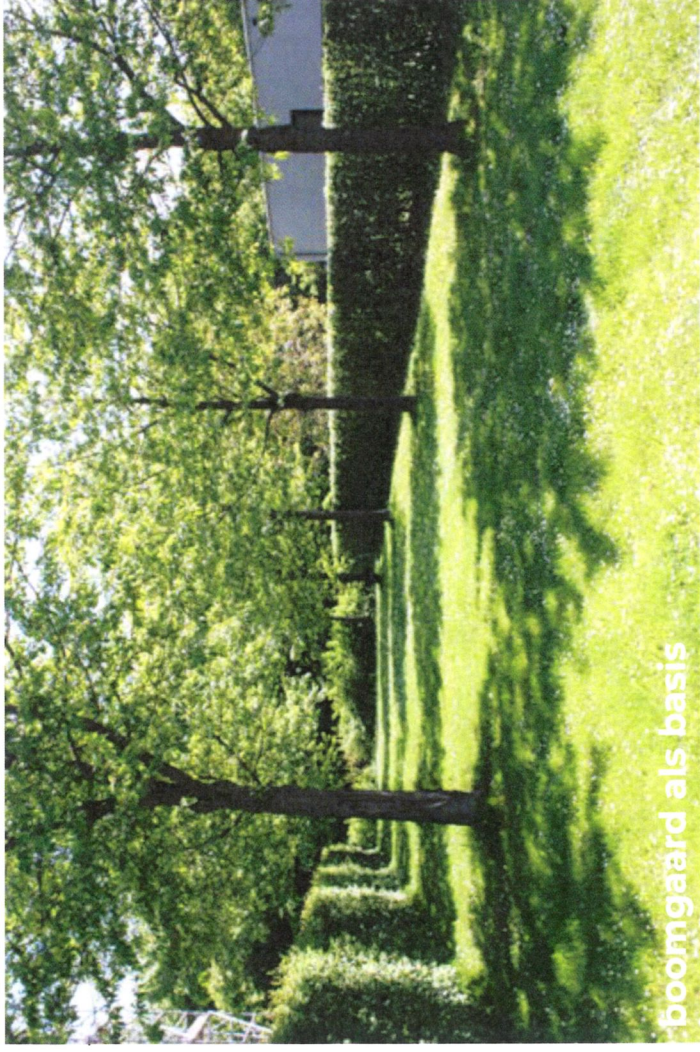
De **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** betreft:

- typologieën;
- stedenbouwkundige accenten en/of verbijzonderingen, oriëntatie op openbaar gebied;
- rooilijnen;
- volumetrie, bouwhoogte, goot- en nokhoogten;
- kapvormen;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, dakkapellen e.d.;
- voorschriften bijgebouwen;
- bouwstructuur, gevelindeling, kapvorm;
- overgangen openbaar-privé;
- kleur- en materiaalgebruik;
- duurzaamheid en klimaatadaptatieve aspecten;
- verbijzonderingen, detailleringen;

Disclaimer

De beelden in dit beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld ter inspiratie en om richting te geven aan de verder uitwerking. De beelden zijn nadrukkelijk niet bedoeld als letterlijke weergave van het toekomstige beeld. Aan specifieke beelden of aspecten daarvan, kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

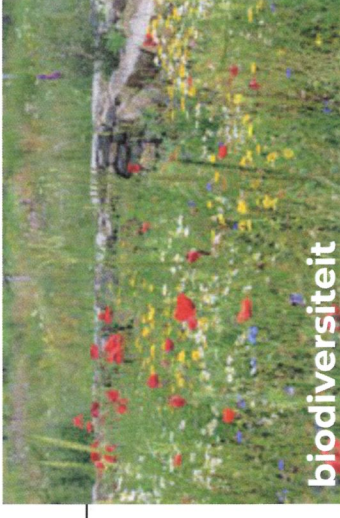
2. Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit



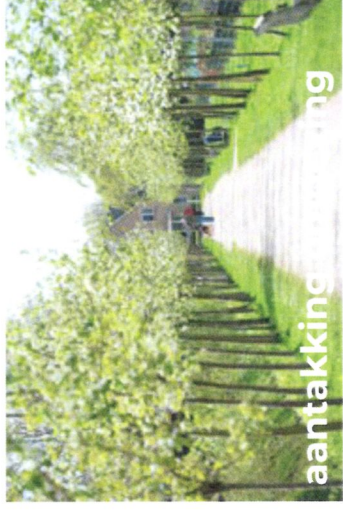
boomgaard als basis



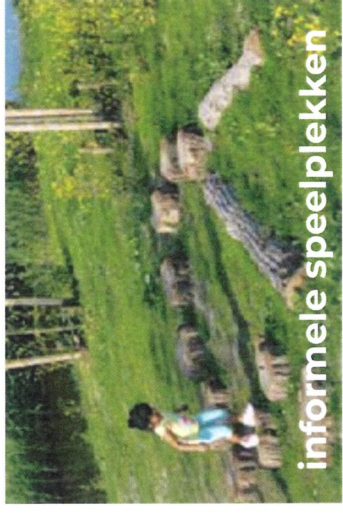
landelijke accenten



biodiversiteit



aantakking omgeving



informele speelplekken

Wonen in 't Maoleveld kenmerkt zich door de pijlers:

1. **Natuurlijk & Groen**
2. **Dorps & Landelijk**

Natuurlijk en groen heeft betrekking op de woonomgeving; de openbare ruimte. Dorps en landelijk heeft betrekking op de vormgeving van de woningen in deze groene setting. Voor de pijlers gelden onderstaande basisprincipes. Deze worden in de navolgende hoofdstukken verder uitgediept en toegelicht.

Natuurlijk & Groen

- boomgaard als basis
- natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers
- ruimte voor informeel spelen en ontmoeten
- aantakking op omgeving
- zo min mogelijk verharding
- parkeren uit het zicht

Dorps & Landelijk

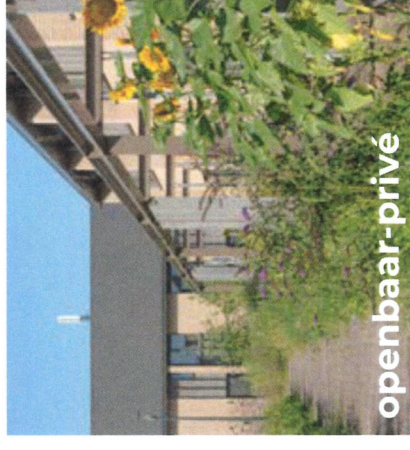
- kleine schaal
- mix van typologieën
- variatie in vorm en materiaal
- dorps en landelijke accenten zoals erf en schuren
- natuurlijke, frisse materialen
- zorgvuldige overgangen openbaar-privé



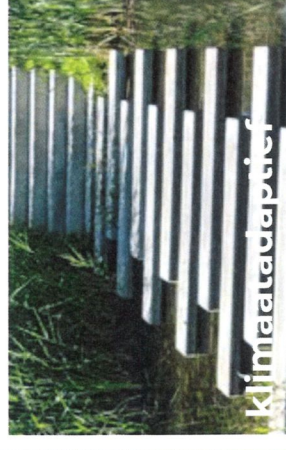
kleine schaal



groen



openbaar-prive



klimaatadaptief

3. Beeldregie openbare ruimte

Raamwerk elementen

Het landschap is het dragende element van de wijk.
Het landschappelijke raamwerk bestaat uit de volgende elementen:

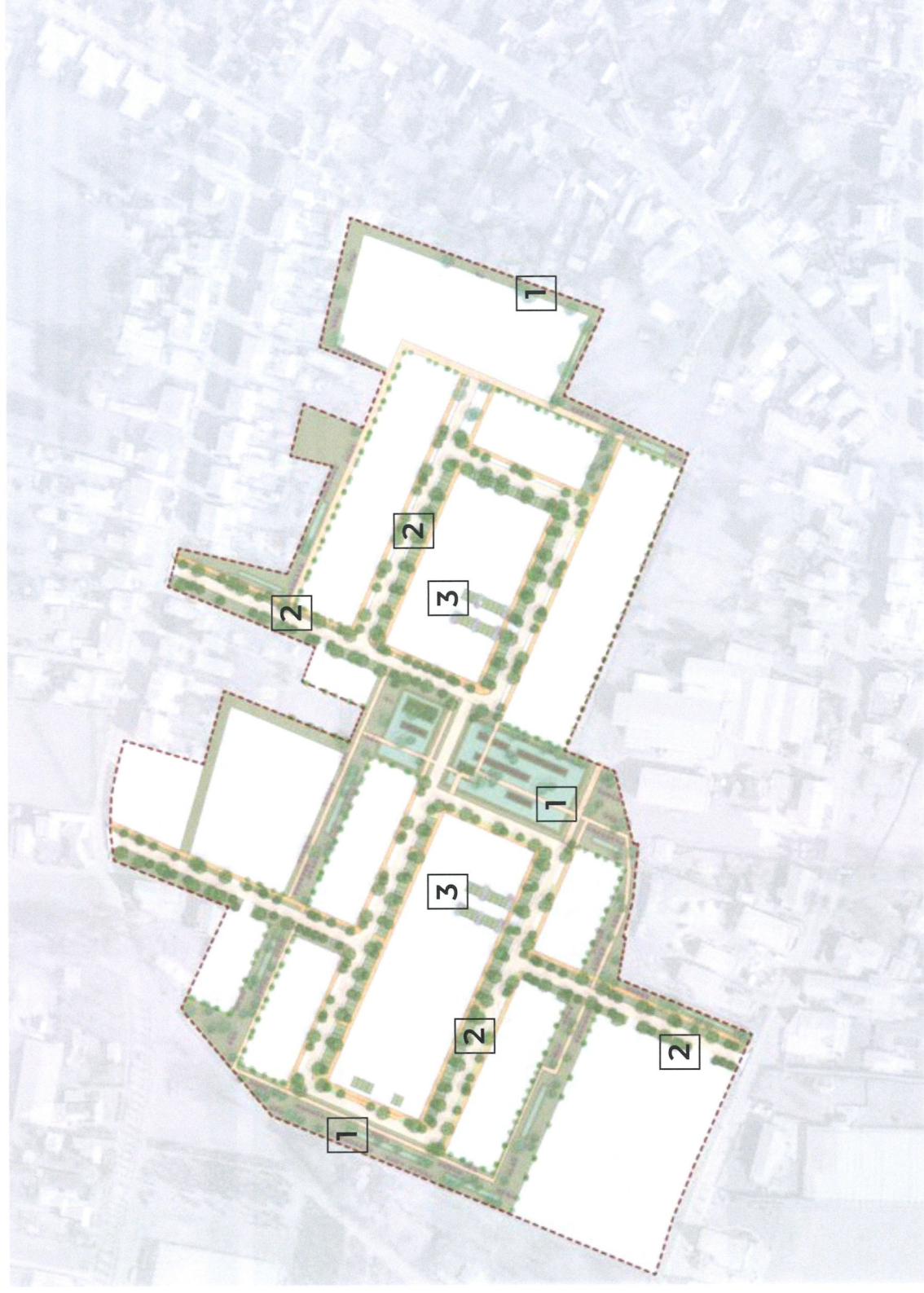
- 1
- 2
- 3

Boomgaard als basis

Hoofdlus

Parkeerhofjes

De beoogde kwaliteit van de hoofdtragers wordt in de volgende paragrafen toegelicht.



1 Boomgaard als basis

Het restant van de boomgaard vormt een denkbeeldig tapijt waar de bouwvelden als 'velden' in gelegd zijn.

Hoewel de bestaande boomgaard verdwijnt, blijft de sfeer en herinnering aan de boomgaard intact door een aantal ingrediënten en principes.

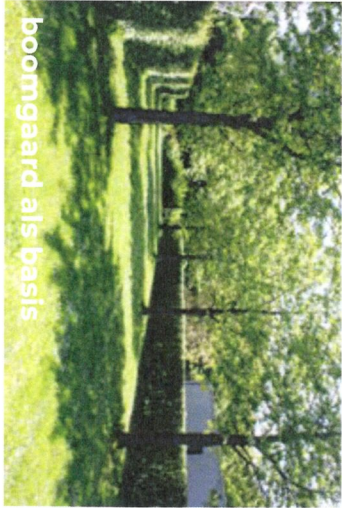
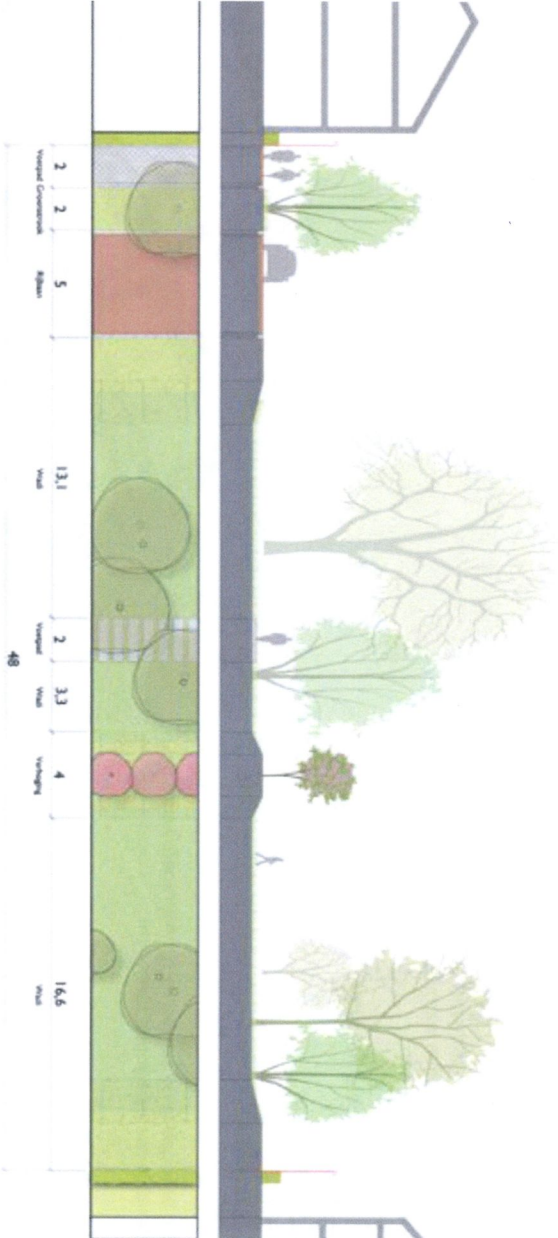
Zo worden een aantal gezonde (delen van) rijen appelbomen gehandhaafd. Als dit niet mogelijk blijft, worden rijen fruitbomen teruggeplant, in dezelfde lijn als de oorspronkelijke boomgaard.

Het oorspronkelijke lijnenspel vormt tevens de richting voor nieuwe ingredienten zoals paden, beplanting, waterberging e.d.

De boomgaard heeft verschillende functies. Voor de omwonenden vormt het groen een buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Daarnaast kunnen zowel bestaande als nieuwe bewoners gebruik maken van de gaard. Een fijnmazig netwerk van paden loopt door de groene ruimte. Ideaal voor een ommeetje of als verbinding naar een langere route in het buitengebied.

Al het regenwater van de buurt wordt verzameld in kleinere en grotere lineaire wadi's die overstorten op de beek. Ook voor kinderen en hun ouders is er van alles te beleven: natuurlijk spelen, fruit plukken, een buurtmoestuin, picknicken of spelen op stapstenen in de wadi.

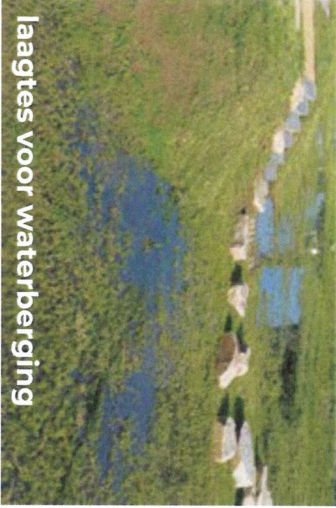
De boomgaard wordt niet verlicht.



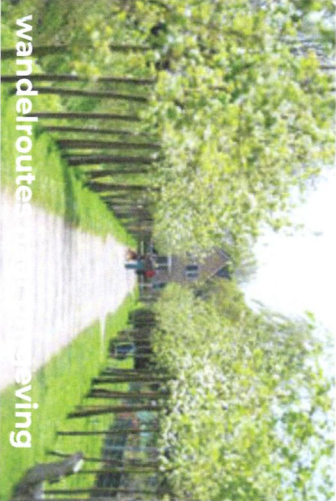
boomgaard als basis



natuurlijk spelen



laagtes voor waterberging



wandelroutes met natuurlijke omgeving

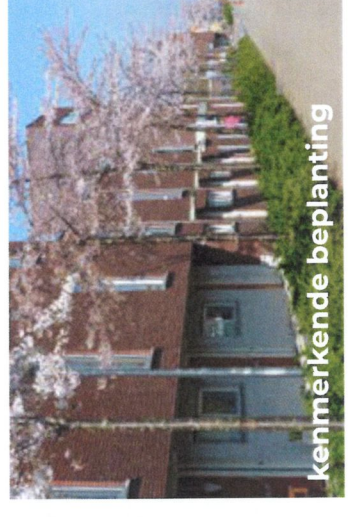
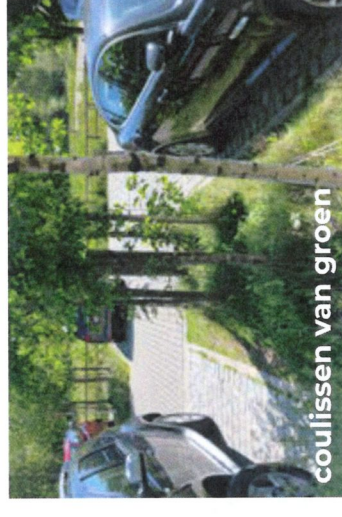
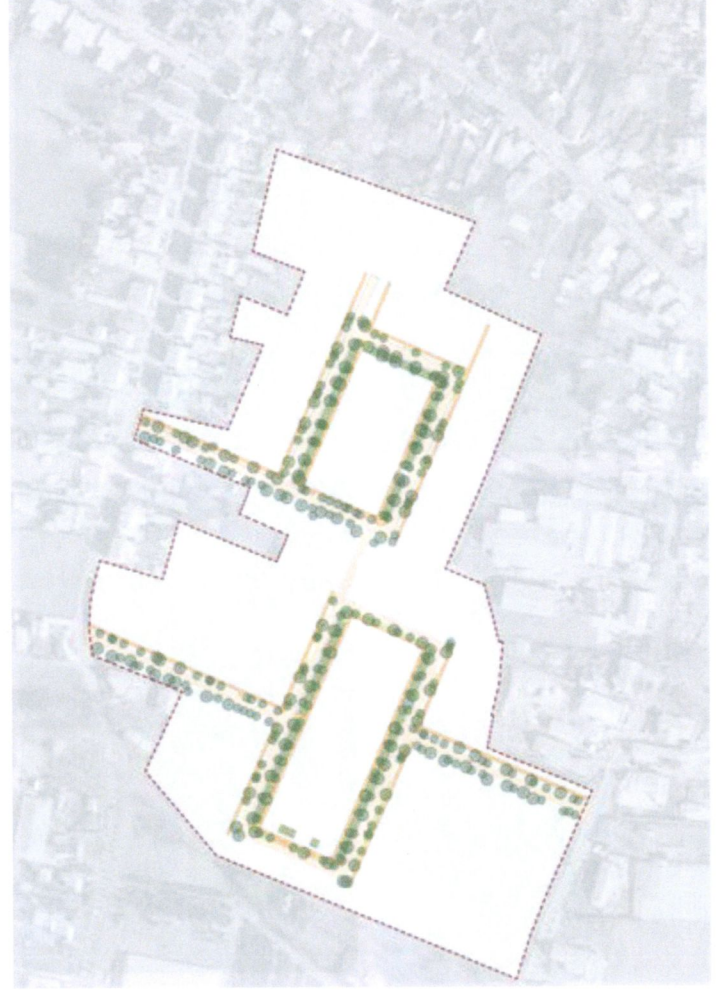
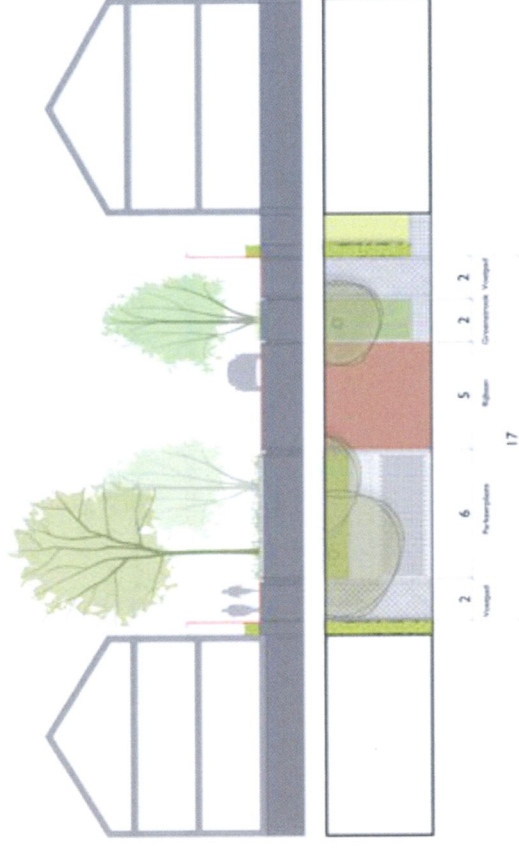
2 Hoofdlussen

De hoofdontsluitingslussen worden duidelijk herkenbaar vormgegeven. Kenmerkend is de specifieke beplanting aan weerszijden van de rijbaan. De beplanting bestaat uit een kenmerkende mix van bomen, bijvoorbeeld *Acer campestre* 'Elsrijk' (veldesdoorn), *Prunus yedoensis* (Yoshinokers) en *Crataegus monoqyna* (Meidoorn). Exact assortiment nader te bepalen in het Inrichtingsplan.

De bomen staan in los verband (nooit strak in de rij) op onregelmatige afstand en gemengd door elkaar. In april kleuren de straten roze door de uitbundige bloei van de kersenbomen.

De rijbaan is een continue loper van roodbruine betonklinkers. Aan de binnenzijde van de ring wordt geparkeerd. Om de 4 à 5 parkeerplaatsen wordt een ruim plantvak ingepast, zodat de geparkeerde auto's in coulissen van groen staan.

De trottoirs bestaan uit betontegels 20x20cm in blokverband diagonaal.

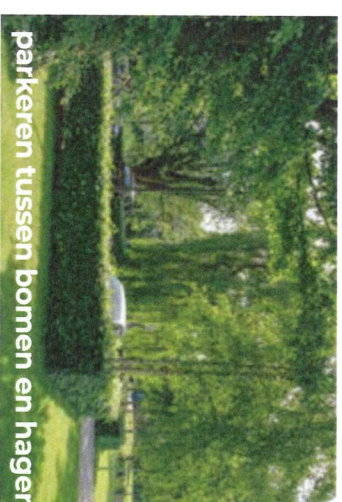
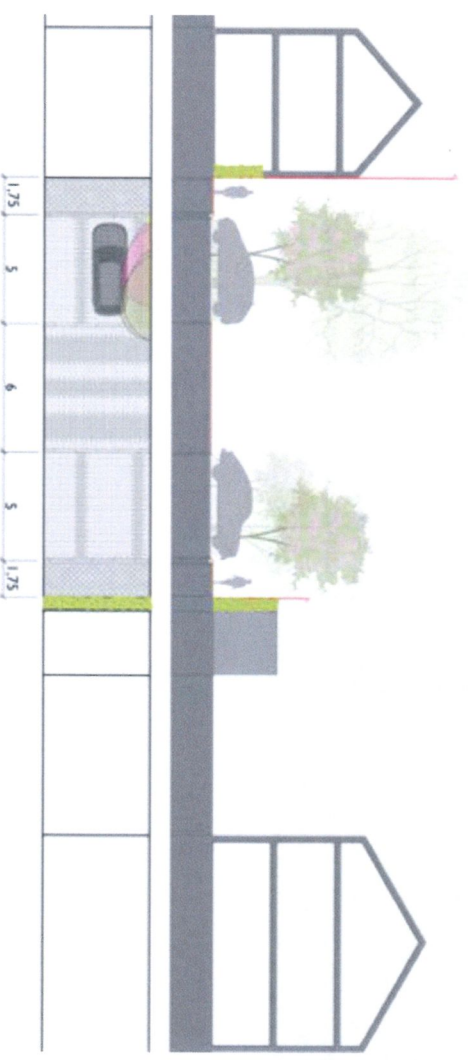


3 Parkeerhofjes

In het midden van de 'eilanden' bevinden zich vooral rijwoningen. Parkeren voor deze rijwoningen wordt opgelost in groene parkeerhofjes tussen de woningen. Een groot deel van het parkeren is hierdoor uit het zicht en biedt meer ruimte voor groen in de straat.

Voor de parkeerhofjes zijn een aantal kwalitatieve eisen geformuleerd:

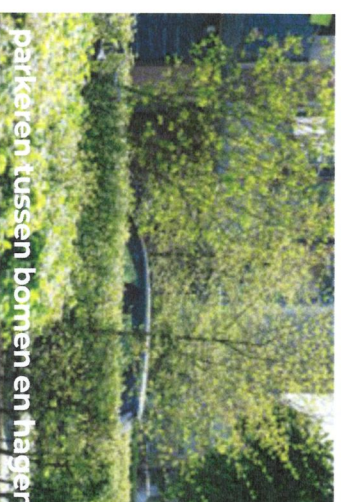
- De parkeerplaatsen en rijbaan worden uitgevoerd als karresporen door gebruik van grijze en antraciete stenen. Om de 4 à 5 parkeerplaatsen wordt een parkeervak afgewisseld met een groenvak met meerdere bloeiende bomen
- De zij- en achterkanten van woningen die grenzen aan het parkeerhofje worden voorzien van een hoge groene haag.



parkeren tussen bomen en hagen



coulissen van groen

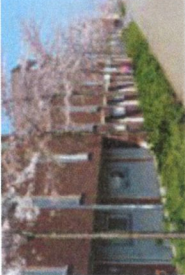
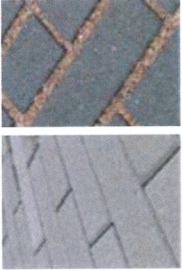


parkeren tussen bomen en hagen



parkeren tussen bomen en hagen

Materiaal, soort en kleur

Functie		Beplanting	Verharding	Verlichting	Afwatering	Inrichtingselementen
1	Boomgaard	  Groenbuffer/ privacy Wandelen/ spelen, plukken, waterberging	 Halfverharde paden	Geen verlichting (of op berging (prive) X	 Lineaire wadi's/ greppels Centraal, grotere wadi max. 30cm water	 Houten zitmeubilair, boomstronken of stap- schijven van hout, betonnen stapstenen in de wadi
2	Hoofdlussen	  Kenmerkende mix van Acer campestre 'Elsrijk, Prunus yedoensis, Crataegus monogyna	 Rijbaan: beton klinker keperverband, roodbruin Trottoir: betontegel 20x20 diagonaal blokverband Parkeren: betonstenen	 Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	 Molgoot tussen rijbaan en parkeerstrook	Geen
3	Parkeerhordes	  Prunus Yedoensis, Prunus sargentii, Prunus Serrulata kanzan, gemengde hagen	 betonstenen (rijsporen) grijs en antraciet	 Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	 Kolken tussen parkeervakken en rijbaan	Geen X

Overgangen openbaar - privé

De nieuwe woonwijk heeft een landelijk en groen karakter. Daarom worden alle overgangen van privé- naar openbaar terrein vormgegeven als groene overgangen. Alle voorzijden worden voorzien van een lage (beuken) haag. Alle zij- en achterkanten die aan de *binnenzijde* van de 'eilanden' liggen worden voorzien van hoge (beuken)hagen. Bij woningen die op een hoek liggen, wordt lage haag tot minimaal de helft van de kopse gevel doorgezet als lage haag.

De buitenzijden van de 'eilanden' grenzen aan de openbare groene bufferzone. Deze worden vormgegeven als gemengde (boeren)hagen waarin af en toe een haagplant door kan schieten tot heester of boom.



Lage haag voorzijde

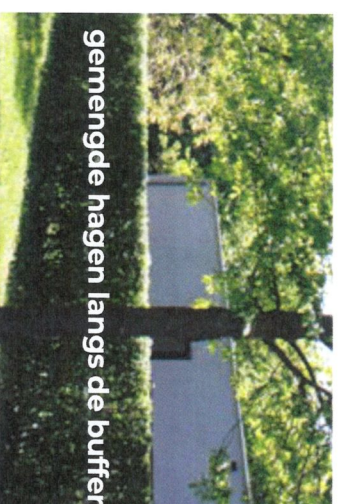
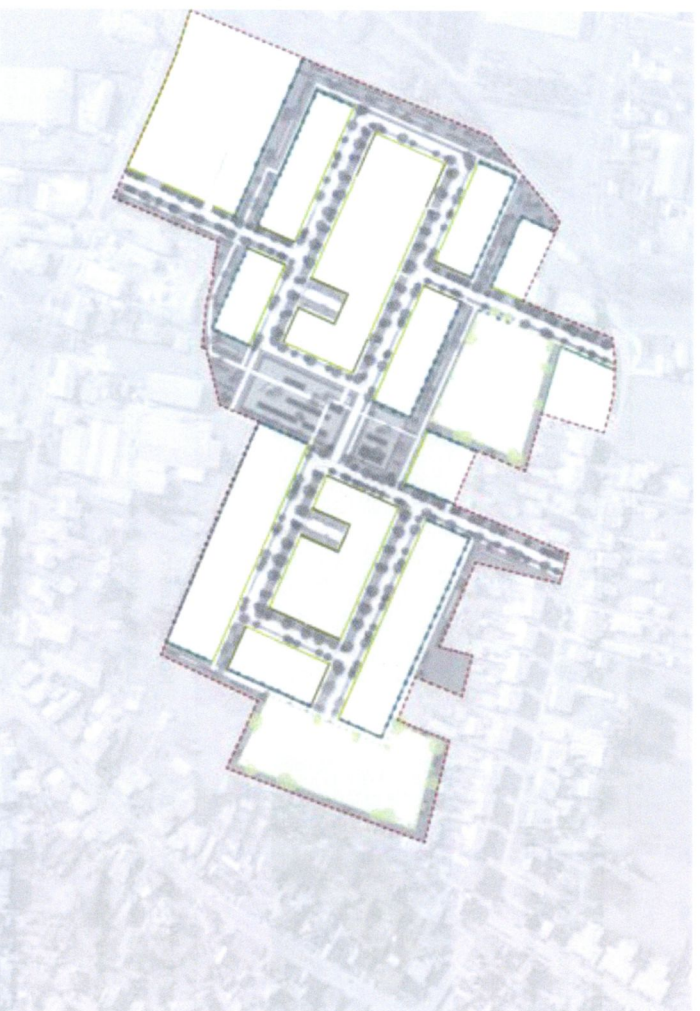
Hoge haag zij- en achterkanten binnen het 'eiland'

Gemengde haag met doorgeschoten heesters/bomen buitencontour 'eiland'

Informele overgang met losse bomen

(t.p.v. collectief erf en schuurwoningen, zie p. 27 t/m 31)

14



gemengde hagen langs de buffer



hoge haag achter en zijkant



lage haag voorzijde

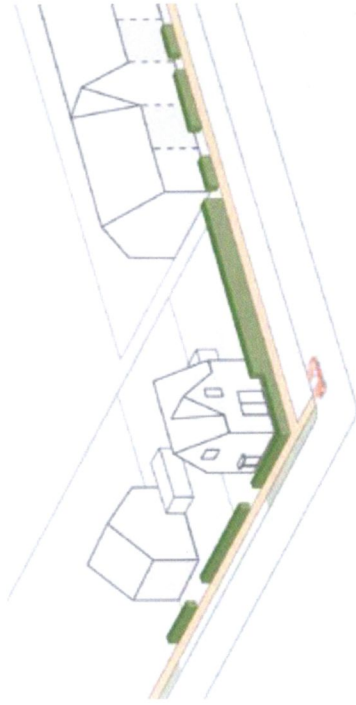


informele overgang

Overgangen openbaar - privé

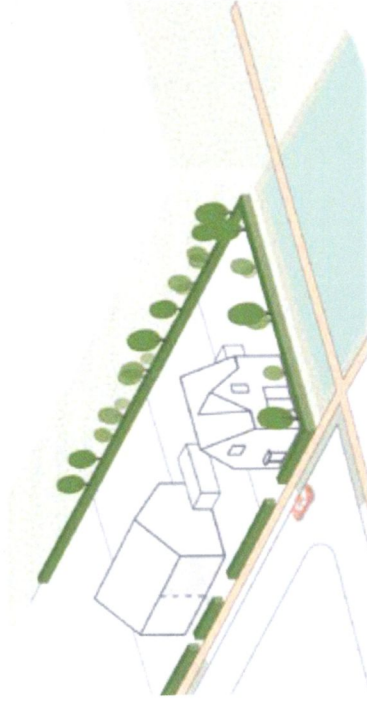
Voor- en achterzijden binnen het 'eiland'

- voorzijde: lage hagen, gemengde boerenhaag kenmerkend voor de hele buurt
- zij- en achterkanten binnen het 'eiland': hoge hagen, zelfde soort als voorzijde
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



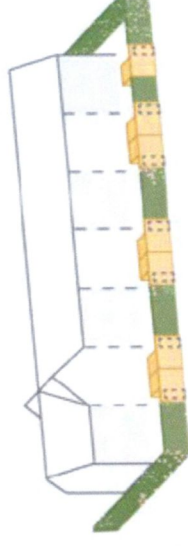
Achterzijden van vrijstaande en tweekappers langs de groenbuffer

- gemengde boerenhaag, ca. 1.20- 1.50m hoog
- voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



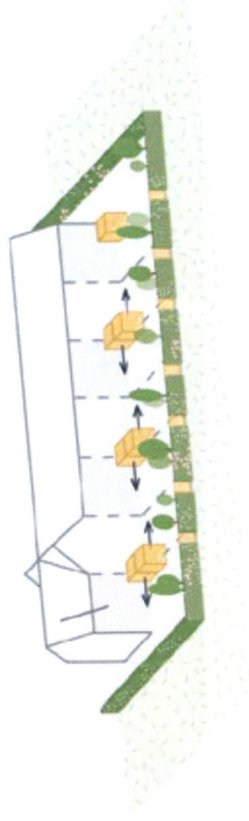
Achterzijden die aan achterzijden grenzen

- Rijwoningen die met de achtertuinen aan elkaar grenzen worden voorzien van een hoge haag of gaashekwerk met klimop



Achterzijden van rijwoningen langs de groenbuffer

- gemengde boerenhaag, max. 1.50m hoog
- voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
- houten poortjes in de haag voor toegankelijkheid bergingen
- bergingen staan min. 2m uit de erfgrans en grenzen dus nooit aan het openbare gebied
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



Duurzaamheid openbare ruimte

1 Klimaatadaptatie



2 Biodiversiteit & natuureducatie



3 Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd van de bestrating naar wadi's in de groenbuffer. Water is niet alleen zichtbaar, maar ook beleefbaar door de opvang van regenwater te koppelen aan bijvoorbeeld speleaanleidingen of avontuurlijke paden d.m.v. stapstenen.

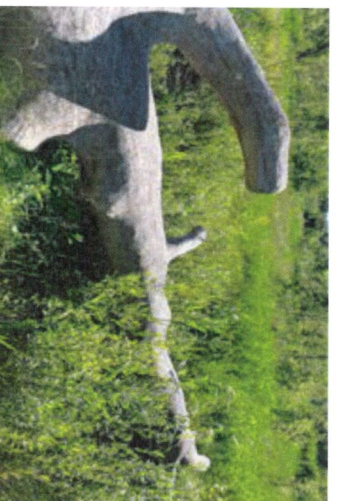
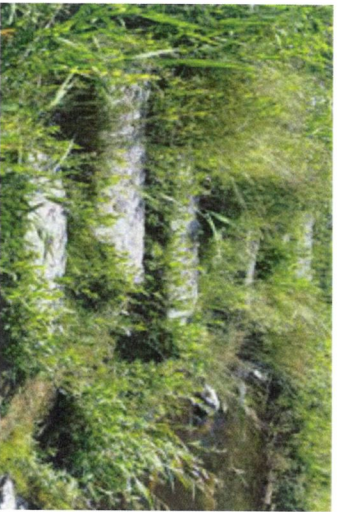
Biodiversiteit wordt gestimuleerd door toepassing van specifieke beplanting. Bomen zijn overwegend inheems en dragen bij aan biodiversiteit doordat ze voedsel, beschutting en nestgelegenheid bieden voor diverse soorten door de aanwezigheid van bessen, doorns of dichte kroon.

De bomen en vaste planten worden daarnaast gekozen op basis van hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. Boomsoorten als wilg, veldesdoorn en linde hebben om deze reden de voorkeur. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels.

Door het plaatsen van een insectenhotel of informatiebord wordt biodiversiteit beleefbaar en educatief.

Materialen en inrichtingselementen worden bewust gekozen. Verharding van rijbanen en trottoirs bestaat zoveel mogelijk uit hoogwaardig materiaal dat bij voorkeur hergebruikt is van een andere locatie en tenminste herbruikbaar is.

Meubilair en speellementen zijn van hernieuwbaar en lokaal materiaal, zoals onbewerkt douglashout uit de omgeving.



4. Beeldregie architectuur¹⁷

Typologieën

In het plan komen verschillende grondgebonden woningtypen voor: rijwoningen, levensloopbestendige rijwoningen, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen. De exacte locatie van de woningtypes ligt nog niet vast. Wel zijn er een tweetal uitgangspunten voor de situering van de types, te weten:

- Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn zoveel mogelijk aan de buitenranden gestuurd, zodat de aangrenzende bestaande woningen zoveel mogelijk doorzicht houden.
- Daar waar toch rijwoningen aan de randen liggen, zijn dit zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen die vanwege hun beperkte hoogte zo min mogelijk impact hebben op de bestaande woningen.

- Op twee plaatsen zijn bijzondere woningtypes voorzien:
- a. **Het erf**, een cluster dat geschikt is voor bijvoorbeeld een bepaalde doelgroep, zoals een CPO voor starters of senioren e.d.
 - b. **De woonschuren**, rug-aan-rugwoningen in een schuurvolume, omringd door een collectieve tuin.

De beelkkwaliteitseisen voor deze bijzondere locaties worden in een apart hoofdstuk toegelicht, zie p. 27 t/m 31.

	Vrijstaand		Rijwoningen
	Twee-onder-één-kap		Rij levensloopbestendig*
	Erfwoningen, optie CPO		Woonschuur**

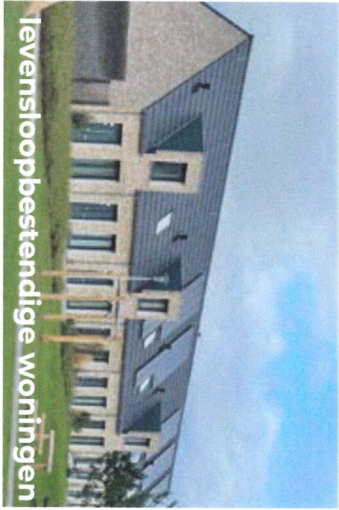
- * één laag met kap
- ** één laag met hoge kap



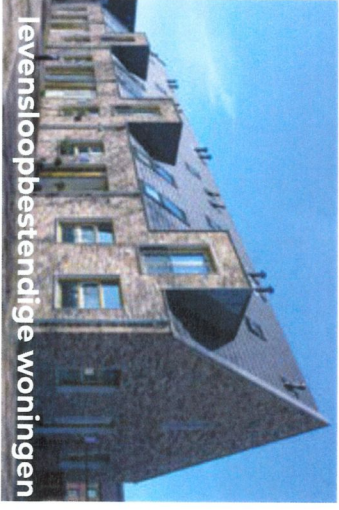
rijwoningen



vrijstaand en tweekapper



levensloopbestendige woningen

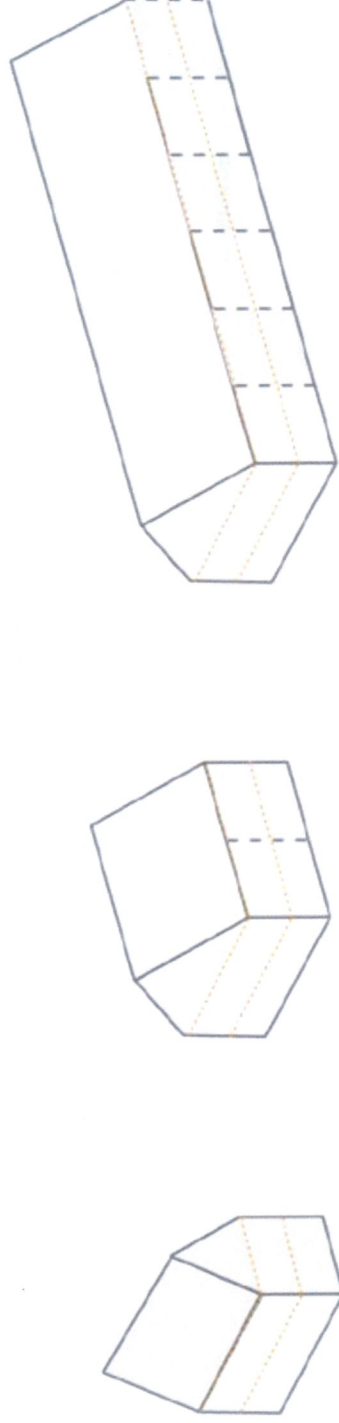


levensloopbestendige woningen

Typologieën

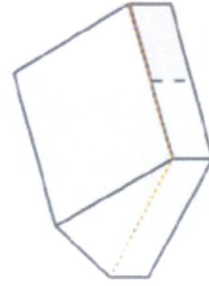
Vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen

- basisvolume: twee lagen met kap



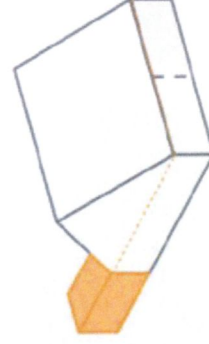
Rij levensloopbestendig

- basisvolume: één laag met kap

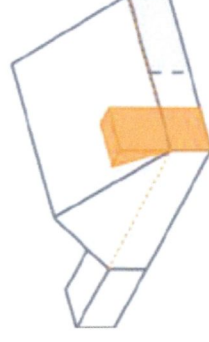


Transformaties van het basisvolume

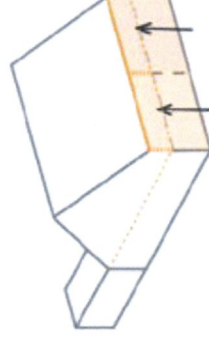
- volledig woonprogramma op begane grond d.m.v aanbouw



- dakkapel op verdieping
- dakkapel vormt eenheid met gevel



- verhoging gevel aan één zijde t.b.v. bruikbaarheid verdieping
- a-symmetrische kap



Stedenbouwkundige accenten

Op verschillende plekken in het plan grenzen woningen aan twee zijden aan de openbare ruimte. Dit vraagt een **zorgvuldige architectonische uitwerking van de hoeken**. Voor de woningen die zowel aan de straat als een de groenbuffer grenzen (voornamelijk vrijstaande woningen), geldt dat deze overhoeks ontworpen worden. Beide zijden worden als voorkant behandeld, d.w.z. dat beide zijden voorzien zijn van voldoende gevelopeningen, dat mogelijk de entree overhoeks zit en dat de kap gedraaid is ten opzichte van de straat. Voor de woningen aan de binnenzijde van het bouwveld (voornamelijk rijwoningen), waarbij de woningen aan twee zijden aan de straat grenzen, geldt dat het woonvolume om de hoek doorgetrokken wordt, d.m.v. van een attractieve aanbouw met een woonfunctie zoals woonkeuken, werkkamer e.d. (dus geen berging). De aanbouw is voorzien van voldoende gevelopeningen. Schuttingen aan de straatzijde zijn in geen geval toegestaan.

De **bijzondere clusters van het erf en de woonschuren** worden als **samenhangende entiteiten** ontworpen. Losse bijgebouwen zijn hier niet toegestaan.

Op lager schaalniveau wordt **variatie in de straat** aangebracht door wisselende rooilijnen, draaien van de kaprichting en/of wisselende kaphoogten.



Zorgvuldige hoek bij vrijstaande woningen (m.n. bij groenbuffer)

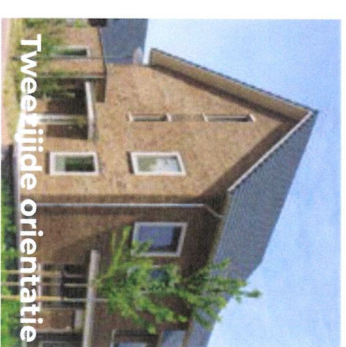
Zorgvuldige hoek bij rijwoningen (in de kern van het plan)

Bijzondere clusters, extra hoog niveau voor architectonische uitwerking

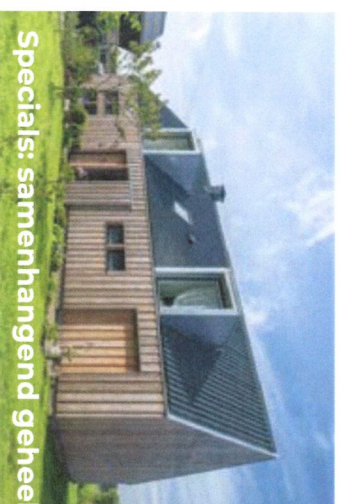
Aandacht voor geveluitwerking in zichtlijn entree



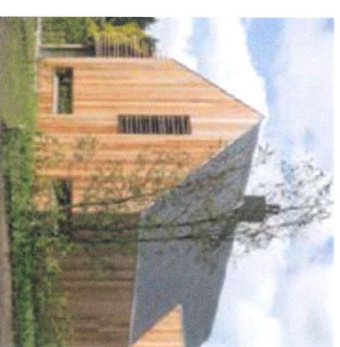
Zorgvuldige hoek rijwoningen



Tweelijdse orientatie



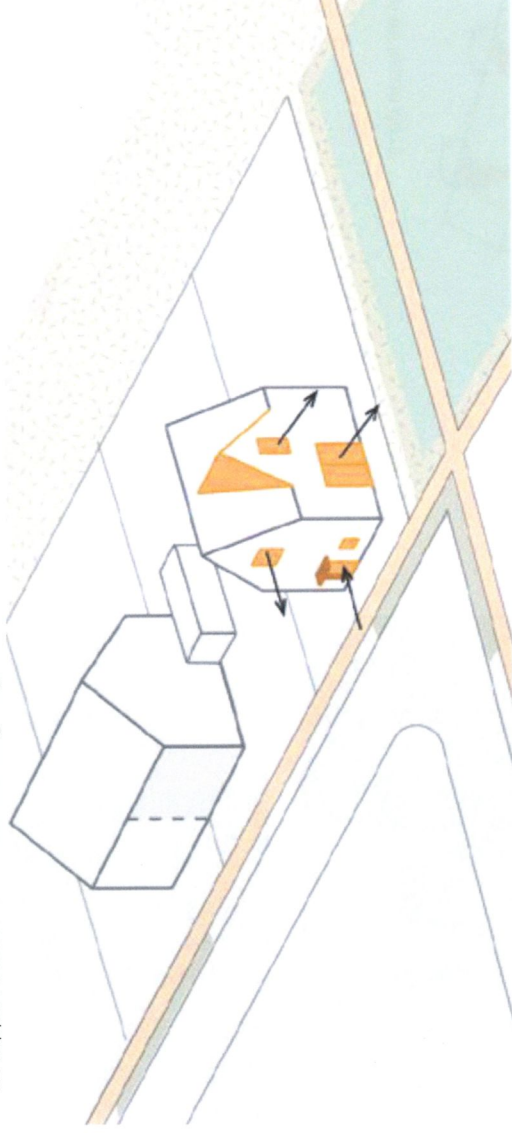
Specials: samenhangend geheel



Stedenbouwkundige accenten

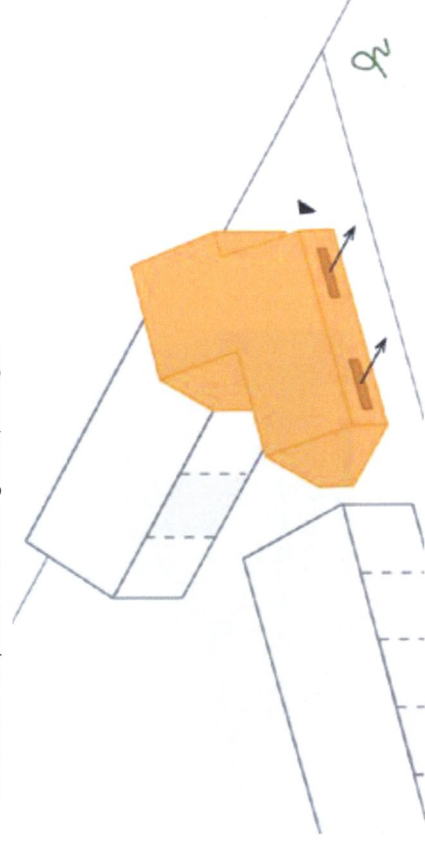
Zorgvuldige hoeken langs de buitenranden, grenzend aan de groenbuffer

- woningen op de hoek hebben een dubbele orientatie, zowel op de straat als of de groenbuffer
- woningen hebben aan beide zijden een levendige gevel met voldoende gevelopeningen
- de kappen hebben een accent richting de groenbuffer

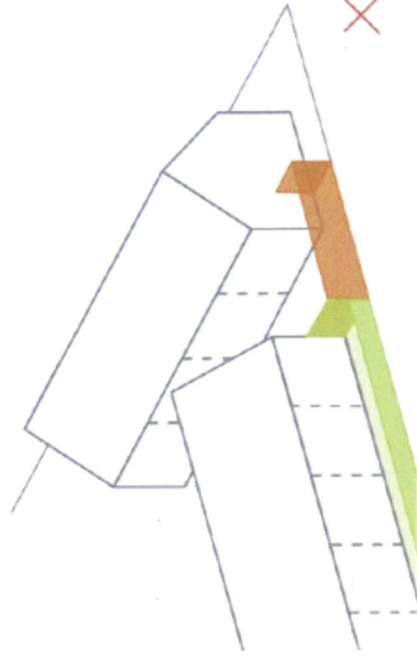


Zorgvuldige hoeken aan de binnenzijden van de bouwvelden

- hoekwoningen zijn overhoeks ontworpen, door toevoeging van een laag volume (bijkeuken, werkkamer e.d.) met voldoende gevelopeningen



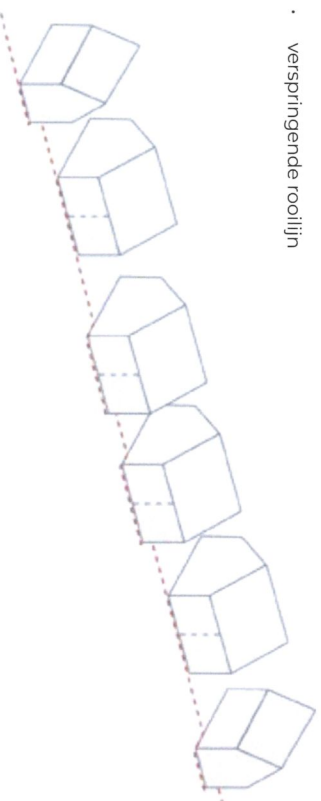
- schuttingen op de hoek zijn niet toegestaan



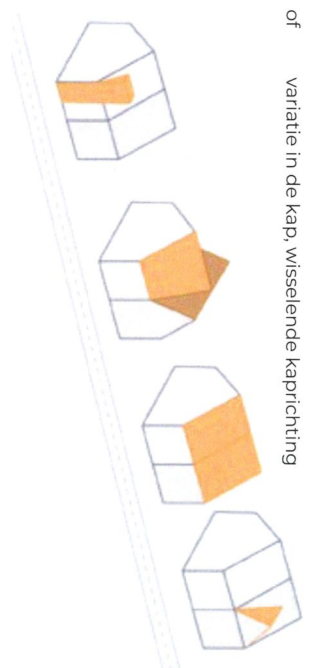
Stedenbouwkundige accenten

Vrijstaand en twee-onder-één-kap

- verspringende rooilijn

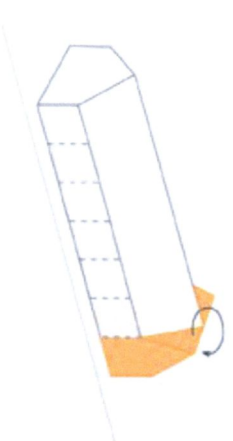


of variatie in de kap, wisselende kaprichting

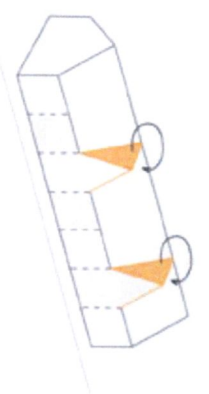


Rijwoningen

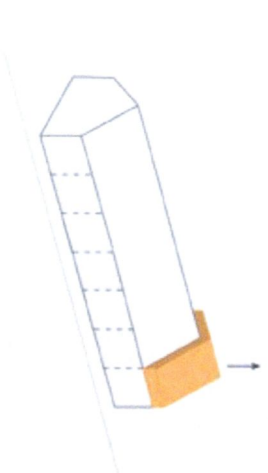
- verbijzondering door draaien van de kap op de hoek



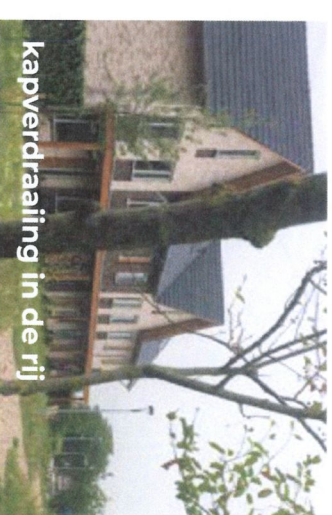
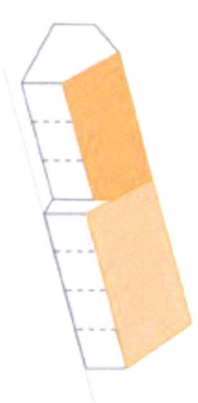
of draaien van de kap in de rij



- verbijzondering door hoogte-accent op de kop



of verspringende rooilijn met verschillende goothoogten als gevolg



Voorschriften bijgebouwen

Op een aantal plaatsen grenzen percelen met hun zij- of achtergrenzen aan de openbare ruimte. Om verrommeling te voorkomen en een eenduidig groen beeld in stand te houden, gelden hier restricties aan de plaatsing van bijgebouwen.

Langs alle zij- en achterergrenzen die grenzen aan de openbare ruimte (zowel groenbuffer als ontsluiting), geldt een afstandszone van 2 meter van de bijgebouwen tot de ergrenzen.

Bij hoekpercelen geldt bovendien, dat garages, bergingen en overige opstallen nooit aan de zijde van de openbare ruimte, maar altijd aan de zijde van het aangrenzende perceel worden gesitueerd.

Voor de bijzondere woonclusters geldt dat geen losse bijgebouwen zijn toegestaan. Bergingen, garages, uitbouwen en overige opstallen zijn altijd onderdeel van het hoofdvolume. Zie hiervoor de specifieke bepalingen op p. 27 t/m 31.

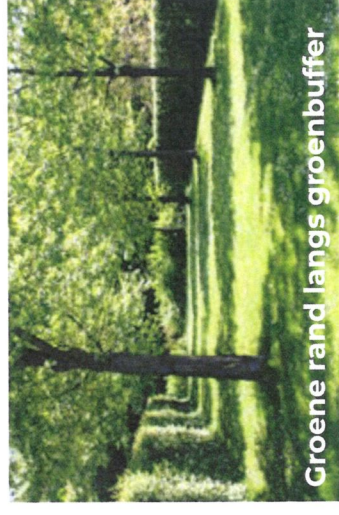
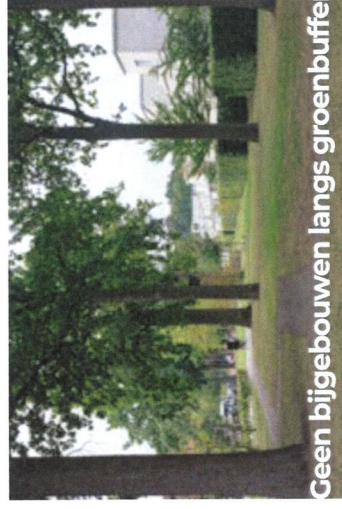


2m afstand tussen ergrensen en bijgebouwen t.p.v. grens aan openbare ruimte



Zij- of achterergrenzen aan openbare ruimte

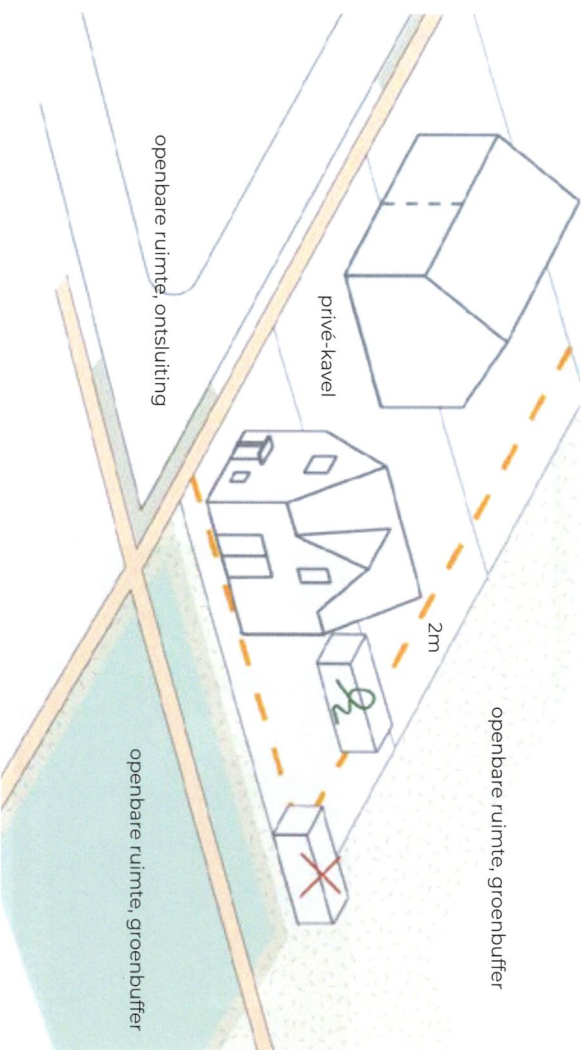
Bijzondere clusters: geen losse bijgebouwen, zie p. 27 t/m 31



Voorschriften bijgebouwen

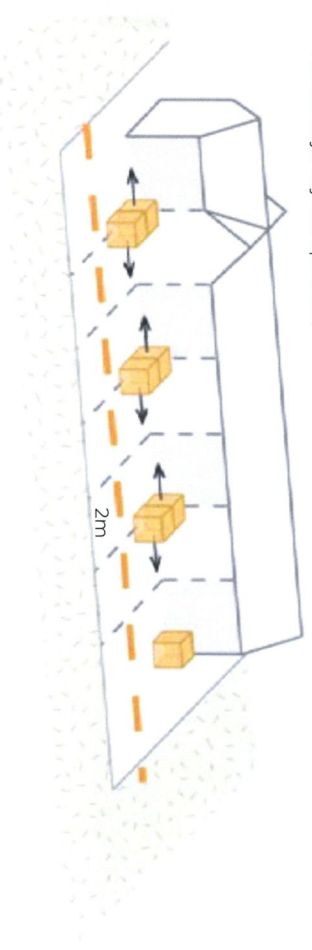
Zij- en achtererfgrenzen aan de groenbuffer of openbare ruimte

- een zone van 2m langs de openbare ruimte blijft vrij van garages, bergingen en overige opstallen
- bij hoekkavels worden garages en bijgebouwen nooit aan de zijde van de openbare ruimte geplaatst, maar altijd aan de zijde van de grens met aanliggende privé-kavels



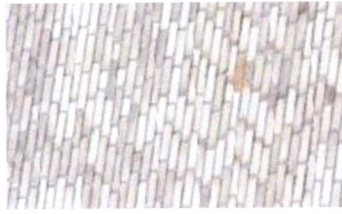
24

- daar waar rijwoningen grenzen aan de openbare ruimte, worden bergingen niet tegen de erfgrans geplaatst, maar tegen de gevel, in elkaars verlengde; de zone langs de openbare ruimte blijft vrij van opstallen

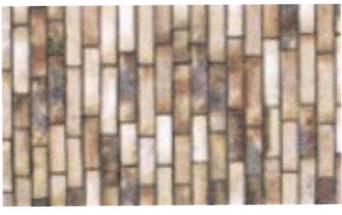


Kleur, materiaal en detail

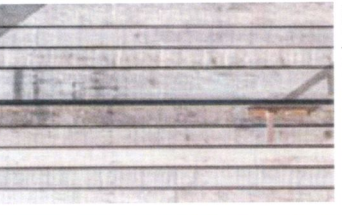
BASIS



baksteen beigewit, zandgeel...

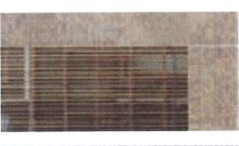


...tot zandbruin

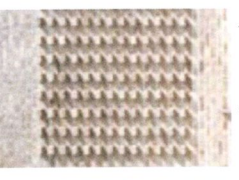


...en hout

ACCENTEN

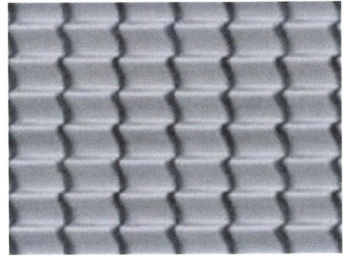


accenten van behandeld hout dat zijn natuurlijke warme kleur behoudt min. 10%



kleur- of textuurnuances in metselwerk, subtiële belijning of banden

DAKEN



grijze keramische pannen



grijze vlakke pannen of lei



PV pannen



PV panelen



groendak optioneel



groendak/berging verplicht

Kenmerkend voor 't Maoleveld zijn de frisse, overwegend lichte en aardse materialen en kleuren. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van beigewit, zandgeel, geelbruin, zand- of grijskleurig bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten van hout. Hout is een terugkerend element in de gevelbekleding voor minimaal 10% en zorgt voor samenhang tussen de verschillende woningen in de buurt. Het hout is dusdanig behandeld dat het zijn natuurlijke warme kleur behoudt. Milieuvriendelijke bewerkingen zoals acetyleren hebben daarbij de voorkeur ten opzichte van chemische bewerkingen. Hout als basi voor het gevelmateriaal is ook mogelijk.

Bergingen zijn in alle gevallen van (zwart) hout(achtig) materiaal met een hoogwaardige detaillering en afwerking.

Door houten delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt.

De gevels worden subtiel verfijnd door kleurnuances van geveldelen, verbijzondering van het metselwerk of belijning in de gevel.

Daken zijn overwegend grijs en bestaan uit keramische pannen of leien. Rode dakpannen zijn vanwege de toepassing van PV panelen niet toegestaan.

Optioneel zijn groendaken mogelijk. Bergingen zijn altijd voorzien van een groendak.

Kleur, materiaal en detail van de woningen op de bijzondere locaties (erf en woonschuren), worden apart toegelicht in de betreffende hoofdstukken.



5. Beeldregie "bijzondere locaties"²⁷

Bijzondere locatie: erf

Het erf bestaat uit een cluster van 8 woningen, verdeeld over 4 volumes. De woningen vormen samen een ensemble, geclusterd rond een erf. De vrijstaande woning fungeert als 'poortwachter' en is meer georiënteerd op de straat. Deze woning kan als enige bestaan uit twee lagen met een kap. De rest van de woning heeft één á anderhalve laag plus kap.

De woningen zijn geen kopieën van elkaar, maar hebben wel familiekenmerken. Het is aan de architect om een passend familiekenmerk te formuleren. Denk aan kenmerkende (a-symmetrische) kapvormen, een terugkerend of kenmerkend materiaalgebruik, bijzondere dakkapellen of - accenten e.d.. De collectiviteit kan niet alleen terugkeren in de vormgeving, maar kan ook onderdeel zijn van het cluster zelf, bijvoorbeeld door het te ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

28 Bijgebouwen zijn onderdeel van het volume. Dit kan bijvoorbeeld door het dak te laten doorsteken als overkapping voor fietsen of auto.

Op deze regel is één uitzondering: een collectief bijgebouw zoals bijvoorbeeld een klusschuur voor gezamenlijk materiaal en materiaal of een parkeerschuur. Een eventueel collectief bijgebouw wordt beschouwd als onderdeel van de familie, maar kleiner en ondergeschikt.

Om het karakter van een erf te ondersteunen, is minimaal één gevel van hout. Alle gevels in hout is ook mogelijk.

De woningen vormen samen een ensemble. Elke woning heeft weliswaar een eigen tuin, maar de overgangen naar de buren en naar de groenbuffer zijn subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

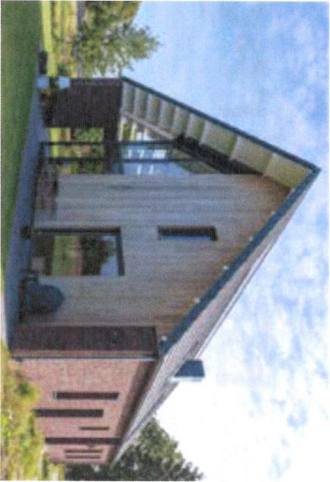
Parkeren wordt opgelost op eigen terrein, op privé kavel of als collectief parkeerhof op de mandelige grond. Een collectieve parkeerplaats heeft het karakter van een 'boomgaardje' waar in geparkeerd wordt.



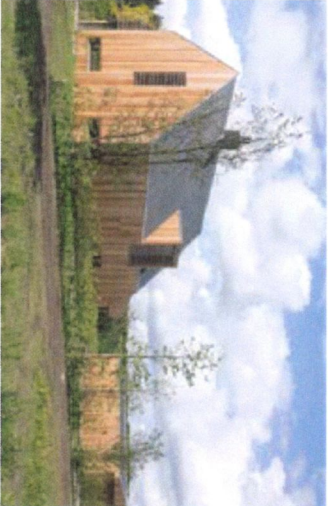
Familiekenmerk houten kaders



Ensemble van volumes met familiekenmerken, geclusterd rond een collectief erf.



Minimaal één houten gevel, maar alle gevels in hout mag ook. Tevens werking als familiekenmerk



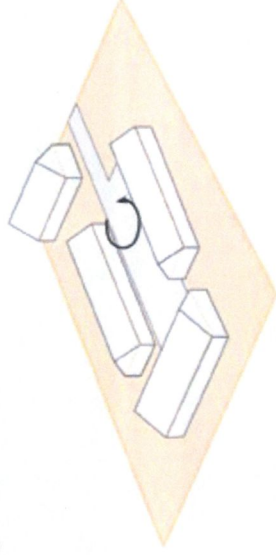
Vloeiende overgang openbaar-privé

Collectief bijgebouw

Bijzondere locatie: erf

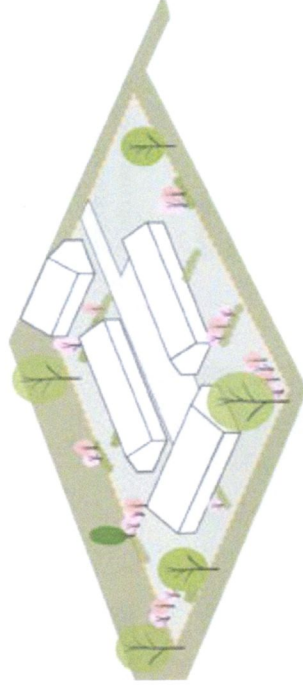
Familie, maar geen kopieën

- Eventuele kenmerkende familie eigenschappen:
- Asymmetrische kap
- Dakkapel
- Kapverdraaiing
- Terugkerend materiaal



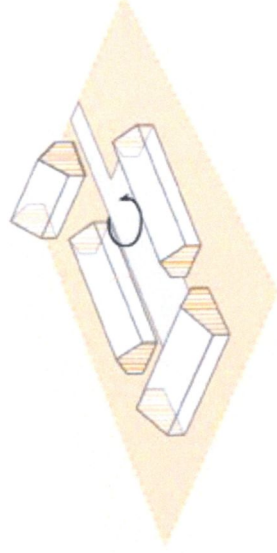
Geen harde erf grenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé



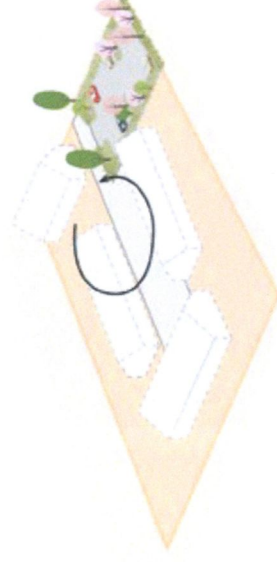
Gevelmateriaal

- Minimaal één gevel bestaat uit het materiaal hout



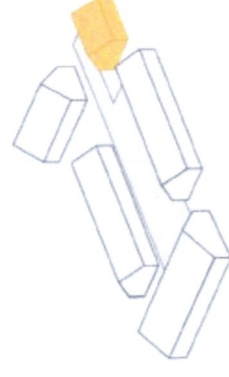
Parkeren is onderdeel van het collectieve erf:

- Parkeren wordt opgelost op het collectieve erf
- Parkeerterrein als "boomgaardje"



Berging

- Onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld door verlenging van de kap
- Voorwaarde: geen losse bijgebouwen
- Uitzondering: *collectief bijgebouw*



Bijzondere locatie: woonschuren

De bijzondere locatie voor de woonschuren bestaat uit drie (min of meer) identieke volumes. Kenmerkend is de schuurvormige volumetrie: een brede basis met een lage goot en flauwe kap. Door hun kenmerkende vorm en afwijkende volumetrie vormen ze samen een sterk ensemble.

De grote volumes bieden onderdak aan een bijzondere woningtypologie van vier of zes woningen onder één kap. Ze zijn rug aan rug geschakeld en kunnen naar keuze van buitenaf of via een middencorridor ontsloten worden. Deze woonvorm is uitermate geschikt voor starters of senioren die collectief willen wonen.

Bergingen en buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bergingen kunnen bijvoorbeeld dienen als scheiding tussen twee terrassen of veranda's, om zo op een subtiel manier de onderlinge privacy te garanderen.

30

Het materiaal van de gevel bestaat overwegend uit hout. Het hout dient op een natuurlijke wijze te worden verduurzaamd, bijvoorbeeld door thermische behandeling, acetyleren of door middel van een biologisch verduurzamingsmiddel met schimmels of branden dat het hout een kenmerkende zwarte kleur geeft.

Net als bij het erf worden de overgangen naar de buren en naar de groenbuffer subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

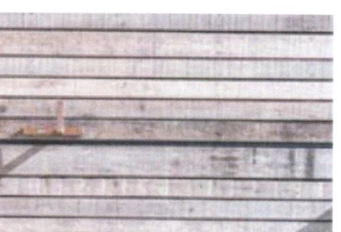
Parkeren wordt op het collectieve, mandelige terrein opgelost, zowel voor eigenaren als bezoekers. Parkeren wordt geclusterd aan de ontsluiting, zodat het zo min mogelijk het mandelige erf verstoort. De parkeerplaatsen worden op een groene manier ingepast, door toepassing van hagen en bomen.



Min of meer identieke volumes vormen samen een ensemble. De grote schuren van het buitengebied dienen als inspiratie.



De gevelbekleding is van hout. Optioneel zijn ook de daken van hout, maar dit is niet verplicht.

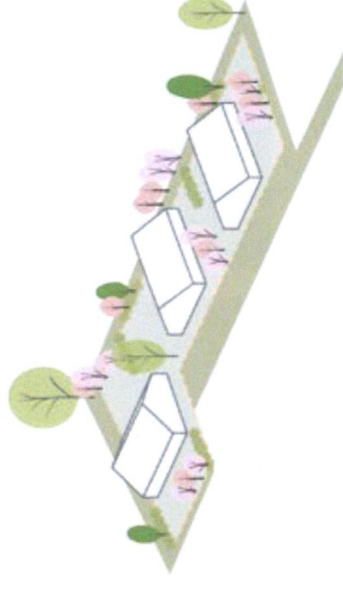
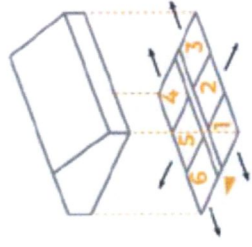
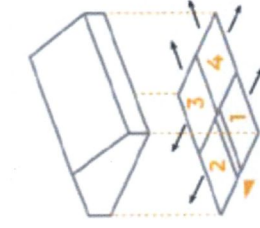
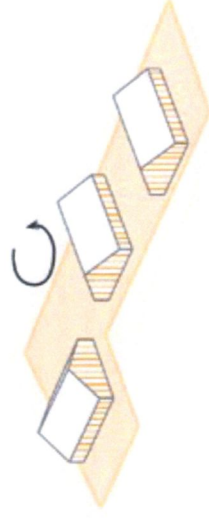


Hout in zijn natuurlijke kleur of zwarthout

Bijzondere locatie: woonschuren

Drie dezelfde volumes (vier- of zes-onder-één-kap)

- Schuurvormig
- 1 laag met grote kap
- Lage goot
- Ensemble werking

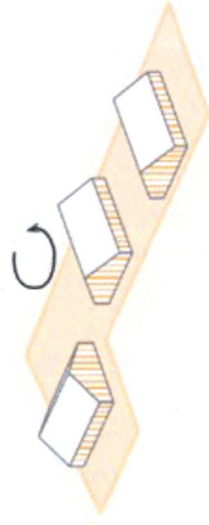
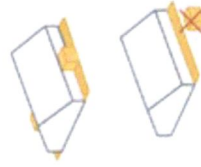


Geen harde erfgrenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé
- Collectieve tuin voor de drie volumes

Berging & Buitenruimtes

- Onderdeel van het hoofdvolume
- Voorwaarde: geen losse gebouwen



Gevelmateriaal

- Gevelmateriaal is van hout
- Daken zijn van hout of vlakke pannen

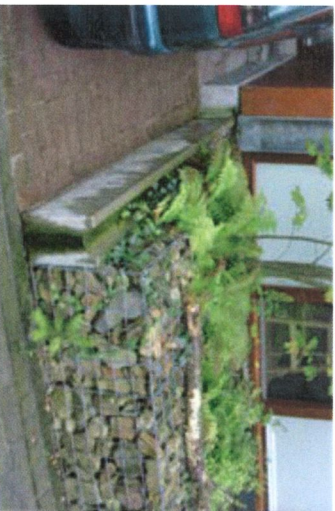
Parkeren is op eigen terrein

- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein
- Tussen parkeerplaatsen landschappelijke elementen zoals hagen en bomen



Duurzaamheid architectuur

1 Klimaatadaptatie



2 Biodiversiteit



3 Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de architectuur.

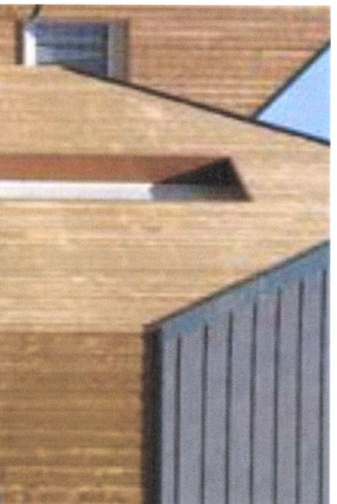
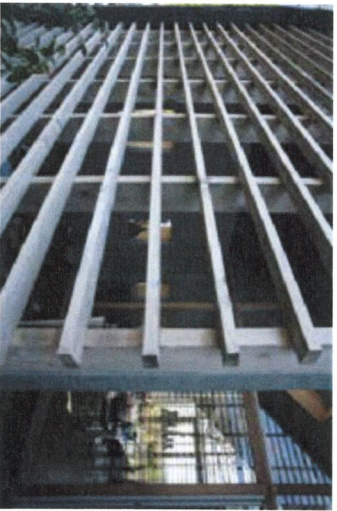
Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar de zones waar het geïnfilteerd of vertraagd afgevoerd wordt. De weg van het water wordt zichtbaar gemaakt via het dak, de gevel en de voortuin.

Oververhitting van woningen wordt zoveel mogelijk tegengegaan door natuurlijke zonwering in de vorm van luiken, lamellen, overstekken of veranda's. Actieve koeling waarvoor energie benodigd is, wordt hiermee vermeden.

Biodiversiteit wordt gestimuleerd door toepassing van nestkasten voor vogels, insecten en vleermuizen in gevels en daken. Nestkasten zijn een zichtbaar en beleefbaar onderdeel van de wijk. Let op de oriëntatie en aanvliegeroutes voor de specifieke soorten.

Materialen worden bewust gekozen. Er wordt nadrukkelijk gevraagd naar hernieuwbare en biobased materialen. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren.

De vormgeving van de woningen is eenvoudig en compact. Een heldere en compacte hoofdvorm is het meest gunstig voor energie- en materiaalgebruik.



Landschappelijke inpassing De Hees ong. Sevenum

Voor de locatie aan De Hees ong. te Sevenum is er vooralsnog geen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan. In ieder geval zal de woning situatie passend in gebiedseigen groen gezet worden, zodat met de bouw van de nieuwe woning de karakteristiek van het landschap wordt versterkt en er door de ontwikkeling geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan.

Door het erf te omkaderen met een gemengde haag wordt een ruimte gecreëerd waarbinnen de woning met bijbehorende functies geclusterd zijn; deze gemengde haag zorgt tevens voor voldoende privacy ten opzichte van omliggende functies. Juist zo'n gemengde haag geeft variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijke haag met meer kleur en bloei.

De gemengde haag bestaat uit:

- 20 % *Acer campestre* Veldesdoorn
- 10 % *Ligustrum vulgare* Gewone liguster
- 25 % *Carpinus betulus* Haagbeuk
- 20 % *Rhamnus frangula* Vuilboom
- 25 % *Fagus sylvatica* Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,80 meter een groene rand vormen.

Het binnengebied zal aangeplant worden met (hoogstam)fruitbomen en grotere solitaire struiken. Door het gebruik van bijvoorbeeld:

- 1 *Juglans regia* Okkernoot
- 1 *Castanea* Tamme kastanje
- 1 *Prunus hybr.* Kersenbomen
- 1 *Cydonia oblonga* Kweepeer
- 1 *Mespilus germanica* Mispel

krijgt het achtererf een landelijke uitstraling. Deze bomen worden aangeplant op onderlinge afstand van ca 12 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen.

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14cm.

Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien. Het beheer is een snoei om de vruchtzetting te bevorderen, maar op termijn kunnen de bomen met minimale snoei uitgroeien tot volwassen bomen. Het grasland zal als weide worden beheerd.

