GeRegels TAM-omgevingsplan gemeente Laarbeek
Locatie Gemertseweg 16 – Loopweg 2 Beek en Donk

Uniforme naamgeving en standaardregels

Naamgeving

- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk **22B** Buitengebied Gemertseweg 16 en Loopweg 2
- NL.IMRO.1659.TAMGemertse-Loopweg-VG-01

Standaardregels

- Zie volgende pagina's

Inhoud

Pre-ambule 3
Hoofdstuk 1 algemene bepalingen 4
Artikel 1 Toepassingsbereik en voorrangsbepaling 4
Artikel 2 Begripsbepalingen 5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 6
Artikel 4 Aanvraagvereisten 7
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 8
Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten 9
Artikel 6 Agrarisch 9
Artikel 7 Groen - Landschapselement 10
Artikel 8 Leiding 11
Artikel 9 Wonen 13
Artikel 10 Waarde - Archeologie 4 17
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5.1 20
Hoofdstuk 3 Algemene regels 23
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 14 Algemene regels voor bouwactiviteiten 25
Artikel 15 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten 26
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht 27
Artikel 16 Overgangsrecht 27

Bijlagen
Bijlage I Begripsbepalingen
Bijlage II Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage III Nota Parkeernormen Laarbeek 2023
Bijlage IV Situatietekening sloop

Pre-ambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het realiseren van een burgerwoning op een voormalige agrarische bouwkavel op de locatie Gemertseweg 16 en het vergroten van de woonfunctie aan de Loopweg 2 in het buitengebied van Beek en Donk en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk **22B**) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.
De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk **22B** van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '**22B'** gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '**22B**' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik en voorrangsbepaling

Artikel 1 lid 1 Toepassingsbereik
De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Gemertseweg 16 – Loopweg 2 in het buitengebied van Beek en Donk, (TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk **22B** Buitengebied Gemertseweg 16 en Loopweg 2) waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1659.TAMGemertse-Loopweg-ON-01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 1 lid 2 Voorrangsbepaling
1. De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels opgenomen in een besluit op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in artikel 1.1.
2. De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels van het omgevingsplan opgenomen in:
   a. hoofdstuk 22, afdeling 22.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (vergunningvrije activiteiten), en
   b. hoofdstuk 22, afdeling 22.3 Milieubelastende activiteiten,

   voor zover de regels bedoeld in sub a en b in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in bijlage 1 van de TAM-Omgevingsplan daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit TAM-omgevingsplan in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt. In aanvulling op artikel 22.24 van het omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

3.1 afstand tot de weg:
de afstand van de bebouwing tot de as van de weg.

3.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

3.3 de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen. bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

3.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

3.5 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.10 peil

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

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

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

a. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.
b. Het is in ieder geval verboden om:
    1. een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
    2. een eenmaal gebouwde woning te splitsen in meerdere wooneenheden;
    3. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
    4. het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
    5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor prostitutie.

Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Agrarisch’.

6.2 Functieomschrijving

De volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) zijn toegestaan:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. extensief recreatief medegebruik
e. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een functievlak.

6.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels:

a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 m.

6.4 Specifieke functieregels

Binnen een als ‘Agrarisch’ aangewezen locatie geldt een verbod op:

a. het gebruiken van gronden als mest- of waterbassins van folie;
b. het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
c. het gebruik van gronden als parkeerterrein;
d. het gebruik van gronden als kampeerterrein;
e. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
f. het gebruiken van gronden voor buitenopslag;
g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen);
h. het toepassen of gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden.

Artikel 7 Groen - Landschapselement

7.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Groen - landschapselement’.

7.2 Functieomschrijving
De volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) zijn toegestaan:

a. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
b. groenvoorzieningen;

als mede voor:

c. in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen;

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels:

a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
b. Toegestaan zijn uitsluitend *bouwwerken, geen gebouw zijnde*, die functioneel ondersteunend zijn aan de bestemming zoals omschreven in artikel 7.1.
c. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,50 meter**.**
d. Het bouwwerk mag geen onevenredige aantasting veroorzaken van de in het gebied aanwezige waarden, belangen of functies.

Artikel 8 Leiding

8.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Leiding’.

8.2 Functieomschrijving
De voor ‘Leiding’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functie(s), mede bedoeld voor een rioolleiding en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding’.

Een als Leiding aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. een ondergrondse afvalwatertransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'riool';
b. het beheer en onderhoud van de leiding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken
Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies, gelden de volgende bouwregels:
a. op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie 'Leiding - Riool';
b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 6 meter;
e. van hetgeen genoemd onder sub a t/m d kan worden afgeweken overeenkomstig de andere toegestane functies, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden in Artikel 8 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
    2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
    4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;

5. het opslaan van materialen, goederen of stoffen;

b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
   1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
   2. betrekking hebben op andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

8.4.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover er advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Wonen’.

9.2 Functieomschrijving
De volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) zijn toegestaan:
a. een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:
    1. per functievlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie;
d. tuinen en erven;

met de bijbehorende:
e. verharding;
f. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een functievlak;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

9.3.1 Bijzondere aanvraag vereisten
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels:
a. per functievlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. bij nieuw op te richten bebouwing en nieuw aan te leggen erfverharding wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm);
c. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
d. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen.

9.3.2 Bouwregels hoofdgebouwen
De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de regels van dit artikel:
a. per functievlak is maximaal één woning toegestaan;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het ‘bouwvlak’ worden gebouwd;
c. de inhoud van een woning is maximaal 600 m^3;
d. de goothoogte van de woning is maximaal 5,5 m;
e. de bouwhoogte van de woning is maximaal 10 m.

9.3.3 Bouwregels bijbehorende bouwwerken
De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.36 van het omgevingsplan, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de regels van dit artikel:

a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 150 m² per woning, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw (m2)' de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de ter plaatse aangegeven oppervlakte zal bedragen; en
    2. dat bij onderstaande adressen de volgende oppervlakte is toegestaan:

adres	**maximale oppervlakte**
Loopweg 2 Beek en Donk	415
Gemertseweg 16 Beek en Donk	75

c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 3 m;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 5,5 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder c en d geldt dat bij bestaande bouwwerken met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan genoemd onder c en d, deze bestaande maten als rechtmatig bestaand worden aangemerkt en behouden, vernieuwd of vervangen mogen worden tot ten hoogste die bestaande maat;
f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

9.3.4Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de regels van dit artikel:
a. naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen en niet zijnde erf- en perceelsafscheidingen, is 3 m;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen is 2 m.

9.4 Specifieke beoordelingsregels bouwen

9.4.1 beoordelingsregels herbouw woning

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor herbouw van een woning gelden de volgende beoordelingsregels:
a. De bestaande woning dient te worden gesloopt.
b. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
c. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m of de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
f. Bij herbouw dient te worden aangetoond dat de woonfunctie, gelet op geluid en overige relevante milieuaspecten, op de betreffende locatie aanvaardbaar is en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij geldt:

1. Bij herbouw van de woning dient de woning zodanig te worden gesitueerd dat de geluidbelasting op de gevel niet hoger is dan de grenswaarde als bedoeld in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de waarde als bedoeld in artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
2. Bij de vergunningaanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in een geluidluwe gevel en een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst geluidbelaste gevel.

g. De in de bestemmingsomschrijving aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

9.4.2 Vergroten inhoud woning

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag toestaan dat de inhoud van een woning vergroot wordt tot maximaal 750 m³, onder de volgende voorwaarden:

a. de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt;
b. de maatvoering stedenbouwkundig verantwoord is ten opzichte van de omvang van de omringende woningen;
c. wordt bijgedragen aan streekeigen bebouwing, zoals langgevelboerderijen; en
d. invulling wordt gegeven aan de rood-met-groen-koppeling ter waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap;

9.5 Afwijkende beoordelingsregels bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning ook in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 en 9.3.3 voor:

b. het bouwen van een woning met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m;

c. het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de woning, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige inrichting van het perceel;

d. het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte tot maximaal 6 m;

e. het bouwen van een woning met een inhoud van meer dan 600 m³ en/of een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van meer dan 100 m², mits:

1. alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; en
2. maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, of aan de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

9.6 Specifieke functieregels

9.6.1 Aanwijzing verbod

Binnen een als ‘Wonen’ aangewezen locatie geldt een verbod op:

a. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen niet is toegestaan;
c. het gebruik van de woning ten behoeve van kleinschalig logeren niet is toegestaan.

9.6.2 Toegelaten activiteiten – aan huis verbonden beroep of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 45 m².

b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
d. Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1.
e. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
f. De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4'.

10.2 Voorrangsregeling
Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert het belang van de archeologische (verwachtings)waarden.

10.3 Beoordelingsregels bouwen

10.3.1 Beoordelingsregels algemeen
Er mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die geen onevenredige afbreuk doen of kunnen doen aan de op en/of in het functievlak 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' voorkomende en te verwachten archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 10.3.2.

10.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op het bouwen van bouwwerken, die geen onevenredige afbreuk doen aan voorkomende en te verwachten archeologische waarden, wordt verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Kleinere bouwwerken
   Het bouwen betreft het oprichten van een bouwwerk:
   - met een oppervlakte kleiner dan 250 m², of
   - waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

b. Vervanging van bestaande bouwwerken
   Het bouwplan heeft betrekking op de vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij:
   - de oppervlakte niet wordt uitgebreid,
   - gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, en
   - geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter worden uitgevoerd (uitgezonderd het aanbrengen van nieuwe kelders, die niet zijn toegestaan binnen deze uitzondering).

c. Oprichten van gebouwen aansluitend aan bestaande fundering
   Het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 meter buiten de bestaande fundering is toegestaan, mits de bodemverstoring niet dieper reikt dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

10.4 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 250 m²
Voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwwerken dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 250 m² gelden de volgende beoordelingsregels:

a. door de aanvrager zijn de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate vastgesteld;

b. de archeologische waarden van de gronden, die door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kunnen worden veilig gesteld door:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Specifieke indieningsvereisten omgevingsvergunning afwijkende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.35 wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 250 m² een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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

10.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.6.2 Uitzonderingen

De in artikel 10.6.1 opgenomen vergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 250 m²;
b. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 30 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

10.6.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden;
b. de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

10.7 Specifieke indieningsvereisten

Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

10.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 30 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 250 m².

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5.1

11.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 5.1'.

11.2 Voorrangsregeling
Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert het belang van de archeologische (verwachtings)waarden.

11.3 Beoordelingsregels bouwen

11.3.1 Beoordelingsregels algemeen
Er mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die geen onevenredige afbreuk doen of kunnen doen aan de op en/of in het functievlak 'Waarde - Archeologie 5.1' voorkomende en te verwachten archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 11.3.2.

11.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op het bouwen van bouwwerken, die geen onevenredige afbreuk doen aan voorkomende en te verwachten archeologische waarden, wordt verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

d. Kleinere bouwwerken
   Het bouwen betreft het oprichten van een bouwwerk:
   - met een oppervlakte kleiner dan 500 m², of
   - waarbij de bodemverstoring niet dieper is dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

e. Vervanging van bestaande bouwwerken
   Het bouwplan heeft betrekking op de vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij:
   - de oppervlakte niet wordt uitgebreid,
   - gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, en
   - geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter worden uitgevoerd (uitgezonderd het aanbrengen van nieuwe kelders, die niet zijn toegestaan binnen deze uitzondering).

f. Oprichten van gebouwen aansluitend aan bestaande fundering
   Het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 meter buiten de bestaande fundering is toegestaan, mits de bodemverstoring niet dieper reikt dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

11.4 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 500 m²
Voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwwerken dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 500 m² gelden de volgende beoordelingsregels:

c. door de aanvrager zijn de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate vastgesteld;

d. de archeologische waarden van de gronden, die door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kunnen worden veilig gesteld door:
    4. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    5. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    6. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.5 Specifieke indieningsvereisten omgevingsvergunning afwijkende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.35 wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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

11.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen;
e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.6.2 Uitzonderingen

De in artikel 11.6.1 opgenomen vergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

e. tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 500 m²;
f. die betrekking hebben op het vervangen van een reeds aanwezige legale drainage op identiek dezelfde plaats en diepte en het tot 30 cm diepte uitvoeren van andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
h. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

11.6.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden;
d. de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.7 Specifieke indieningsvereisten
Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

11.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer dan 30 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het gebied Gemertseweg 16 – Loopweg 2 te Beek en Donk.

Artikel 13 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 14 Algemene regels voor bouwactiviteiten

14.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

14.2 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

14.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt. Het voorgaande is niet van toepassing op schoorstenen behorend bij bedrijfsgebouwen.

Artikel 15 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

15.1 Waterhuishouding
Het gebruik van alle gronden is mede gericht op behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

15.2 Evenementen
Gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige, eendaagse, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

15.3 Verboden gebruiksactiviteiten
Onder strijdig gebruik in dit TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het realiseren van beplanting binnen een afstand van 5 m uit de insteek aan weerszijden van een waterloop met de functie ‘Water’;
b. het gebruik overeenkomstig de functie van gronden en bebouwing binnen een functievlak, zolang de landschappelijke inpassing welke binnen het betreffende functievlak moet worden gerealiseerd, conform het door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, zoals opgenomen in de bijlage 2 bij de regels, niet binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze wijziging van het omgevingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
c. het gebruik overeenkomstig de toegestane activiteiten binnen een functievlak, voor zover de sloop van de op de situatietekening in bijlage 4 bij de regels aangeduide bebouwing, die binnen het betreffende functievlak of een aangrenzend functievlak moet worden gerealiseerd, niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van deze wijziging van het omgevingsplan is uitgevoerd;
d. het al dan niet tijdelijk huisvesten van werknemers, anders dan passend binnen het begrip 'Huishouden', met uitzondering van de huisvesting van werknemers waarvoor bij de inwerkingtreding van het omgevingsplan al een omgevingsvergunning was verleend;
e. het gebruik van nieuw op te richten bebouwing en nieuw aan te leggen erfverharding zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm);
f. het gebruik van nieuw op te richten bebouwing en/of bebouwing met gewijzigd gebruik zonder dat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de “Nota Parkeernormen Laarbeek 2023”.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Toepassingsbereik

Het overgangsrecht in dit hoofdstuk is van toepassing op het gebied ‘Gemertseweg 16 – Loopweg 2’ in het buitengebied van Beek en Donk.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip dat een regel in het omgevingsplan van toepassing wordt voor de desbetreffende locatie en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid geldt niet voor het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals het voorheen op die locatie van toepassing was, daaronder begrepen het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de overgangsbepalingen daarin.

16.3 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

1. Een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip dat een regel in het omgevingsplan van toepassing wordt voor de desbetreffende locatie, en afwijkt van die regel, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het eerste lid is geldt niet voor een bouwwerk dat weliswaar bestaat op het tijdstip dat het omgevingsplan op de desbetreffende locatie van toepassing wordt, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende regels in het omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.