



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c

Regels Hulst 124 Geldrop

Projectgegevens

Rapportnummer : CRI240126.005/BGO
Datum rapportage : september 2026

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c

Regels Hulst 124 Geldrop

NL.IMRO.1771.TAMOPH22cHulst124-VA01

Onderdeel : Regels behorende bij een
TAM-omgevingsplan

Status : vaststelling

Contactpersoon : mr. E.G.H. Göertz
Crijns Rentmeesters B.V.

Crijns Rentmeesters B.V.
Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	2
Artikel 1	Toepassingsbereik	2
Artikel 2	Begripsbepalingen	3
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	11
Artikel 4	Aanvraag vereisten	13
Hoofdstuk 2	Funcities en activiteiten	14
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	14
Artikel 6	Agrarisch met Waarden - 1	15
6.1	Toepassingsbereik	15
6.2	Funcieomschrijving	15
6.3	Beoordelingsregels voor het bouwen	15
6.4	Specifieke functieregels	15
6.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	15
Artikel 7	Natuur	17
7.1	Toepassingsbereik	17
7.2	Funcieomschrijving	17
7.3	Beoordelingsregels voor het bouwen	17
7.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
Artikel 8	Wonen	19
8.1	Toepassingsbereik	19
8.2	Funcieomschrijving	19
8.3	Beoordelingsregels voor het bouwen	19
8.4	Uitzonderingen vergunningsplicht	22
8.5	Maatwerkvoorschriften en vergunningsvoorschriften	22
8.6	Specifieke functieregels	23
Artikel 9	Waarde - Archeologie	24
9.1	Toepassingsbereik	24
9.2	Funcieomschrijving	24
9.3	Beoordelingsregels voor het bouwen	24
9.4	Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden	25

Artikel 10	Waterstaat – Attentiegebied NNB	28
10.1	Functieomschrijving.....	28
10.2	Omgevingsvergunning voor het aanleggen	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	30
12.1	milieuzone.....	30
Artikel 13	Algemene beoordelingsregels.....	31
13.1	Bestaande afwijkende maatvoering.....	31
13.2	Realiseren verhard oppervlak.....	31
Artikel 14	Algemene gebruiksactiviteiten.....	32
14.1	Strijdig gebruik	32
14.2	Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke) inrichting.....	32
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels.....	33
Artikel 16	Overige regels.....	34
16.1	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	34
16.2	Voldoende parkeergelegenheid	34
16.3	Wijzigen landschappelijk inpassingsplan.....	34
16.4	Waterberging	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	35
Artikel 17	Overgangsrecht	35
17.1	Overgangsrecht bouwwerken	35
17.2	Overgangsrecht gebruik.....	35
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan en landschappelijke inpassing	

Regels

Préambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Hulst 124 Geldrop en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. 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 de 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 22c van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' 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 '22c' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Hulst 124 Geldrop waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22cHulst124-VA01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing 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.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
4. Artikel 22.2.7.3 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is niet van toepassing op het gebied aangeduid als 'milieuzone' op de plankaart.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 Omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo;

2.2 TAM-omgevingsplan:

het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Hulst 124' met identificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22cHulst124-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo;

2.3 plankaart:

de plankaart van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Hulst 124;

2.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.5 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;

2.6 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.7 achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

2.8 achtergevelrooilijn

achterste grens van een bouwvlak;

2.9 archeologische verwachtingswaarden:

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

2.10 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere

menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

2.11 attentiegebied NNB:

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

2.12 bebouwing:

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

2.13 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.14 bestaande:

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals legaal, met vergunning, aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van dit hoofdstuk, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende of te verlenen vergunning;

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dit hoofdstuk rechtskracht heeft verkregen;

2.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit hoofdstuk een functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels (het bouwen van) een hoofdgebouw is toegestaan;

2.19 bouwwerk:

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

2.20 cultuurhistorie:

bouwkundige objecten (exterieur en interieur), stedenbouwkundige structuren, historisch-geografische structuren, groenstructuren en archeologische vindplaatsen, welke van bijzonder belang zijn voor de kennis van de inrichting, het gebruik en de beleving van landschappen en nederzettingen;

2.21 cultuurhistorische waarden (en kenmerken):

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

2.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.23 dakvorm:

de specifieke vorm van een dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, asymmetrisch dak of plat dak;

2.24 detailhandel:

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

2.25 dienstverlening als aan huis verbonden beroep

dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning;

2.26 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

2.27 eenheden:

een verblijfsruimte binnen een complex of gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers;

2.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw;

2.29 **extensief recreatief medegebruik:**

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de functieomschrijving van de functies gegeven doeleinden;

2.30 **functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

2.31 **functiegrens:**

de grens van een functievlak;

2.32 **functievlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde functie;

2.33 gebouw:

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

2.34 geluidgevoelig gebouw:

geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;

2.35 hooibalen:

elke gebundelde vorm van opslag van hooi en ander (gedeeltelijk) gedroogd gras als veevoeder;

2.36 **hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bedoeld is;

2.37 hoofdgebouw:

een pand, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel;

2.38 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;

- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer; en
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

2.39 hydrologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde abiotische waarde in verband met potentieel aanwezige water gerelateerde flora en/of fauna zoals kwelgebieden, poelen en beekdalen;

2.40 kamergewijze verhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning;

2.41 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn aangewezen of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf gericht op één gezin of groep;

2.42 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een hoofdgebouw;

2.43 kleinschalig kamperen:

kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aan de orde zijn, bijvoorbeeld kamperen bij de boer;

2.44 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes;

2.45 landschapswaarden:

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

2.46 Natuur Netwerk Brabant (NNB):

samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-) nationaal belang, met als doel het veiligstellen van ecosystemen en het creëren van leefgebieden met goede condities voor flora en fauna;

2.47 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

2.48 nutsvoorzieningen:

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

2.49 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving;

2.50 openbare ruimte:

de ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen danwel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, elementen voor de buffering en/of afvoer van water (zowel boven- als ondergronds), waterpartijen;

2.51 **ondergeschikte functie:**

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie);

2.52 oppervlaktewater:

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

2.53 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand met maximaal één wand dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevel van een belendend gebouw;

2.54 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

2.55 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

2.56 perceelsgrens:
de grens van het bouwperceel;

2.57 **recreatief medegebruik:**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie dit recreatieve gebruik is toegestaan;

2.58 ruimtelijke eenheid:
complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

2.59 **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

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

2.61 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit hoofdstuk kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

2.62 voorgevellijn:
de op de verbeelding, middels de aanduiding 'gevellijn' aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

2.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit;

2.64 werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

2.65 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

2.66 woning:

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden;

2.67 woningsplitsing:

het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen;

2.68 woonboerderij:

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij);

2.69 woonrijp maken:

het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid;

2.70 zijstroken:

gedeelte van tuin of erf gelegen aan de zijkant(en) van de woning.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

- 3.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 3.2 de afstand tot de weg:
de afstand van de bebouwing tot de as van de weg;
- 3.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- 3.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- 3.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 3.6 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;
- 3.7 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;
- 3.8 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;
- 3.9 de 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 de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

3.11 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

3.12 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

3.13 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Artikel 4 Aanvraag vereisten

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

Hoofdstuk 2 **Functies en activiteiten**

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 6 Agrarisch met Waarden - 1

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch met Waarden - 1'.

6.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch met Waarden - 1' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. hobbyweiden;
- c. verharde en onverharde paden en wegen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. cultuurhistorisch waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevolle akker'.

6.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.4 Specifieke functieregels

6.4.1 Specifieke regels voor gebruiksactiviteiten

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

- a. de opslag van hooibalen is niet toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorische waardevolle akker':
 1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;

2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
3. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
4. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
5. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
6. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,45 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
7. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
8. het aanleggen en/of verharren van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

6.5.2 *Uitzonderingen*

Het in 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 *Toelaatbaarheid*

De in 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de functieomschrijving genoemde waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waardevol gebied.

Artikel 7 Natuur

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Natuur'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Natuur' heeft de volgende functies:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b. onverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.3.2 Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze functie mag niet ondergronds worden gebouwd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- h. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
- i. het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

7.4.2 *Uitzonderingen*

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de functieomschrijving genoemde waarden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Functieomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen locaties hebben de volgende functies:

- a. wonen;
met daarbij ondergeschikt:
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het aspect geluid gelden de navolgende algemene beoordelingsregels:

- a. Het gezamenlijke geluid bedraagt de in onderstaande tabel en afbeelding aangegeven maximale waarde op de gevels.

Tabel resultaten gezamenlijk geluid in dB

Beoordelingspunt/gevel	Begane grond (dB)	1e verdieping (dB)	2e verdieping (dB)
T 01 kavel 1 ZW gevel	54	54	54
T 05 kavel 2 ZW gevel	54	54	55
T 09 kavel 3 ZW gevel	55	55	55
T 10 kavel 3 ZW gevel	55	55	55
T 14 kavel 4 ZW gevel	54	54	54
Overige gevels/ beoordelingspunten	minder of gelijk aan 53	minder of gelijk aan 53	minder of gelijk aan 53

Beeld met toetspunten



- b. de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient beschouwd te worden bij de vergunningaanvraag voor de technische bouwactiviteit waarbij geldt dat het binnenniveau met toepassing van deze uitwendige scheidingsconstructies niet meer mag bedragen dan 33 dB.

8.3.2 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het binnen dit bouwvlak opgenomen in 'aantal' op de plankaart'.
- Ter plaatse van de aanduiding 'vrij' op de verbeelding is een vrijstaande woning toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' zijn twee woningen-aan-één toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande woonboerderij' zijn ofwel één vrijstaande woning ofwel twee woningen-aan-één toegestaan na splitsing.
- De inhoud van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 900 m³.
- De inhoud van een twee-aan-één woning mag niet meer bedragen dan 500 m³ inclusief aan- en uitbouwen, met dien verstande dat deze maximum inhoudsmaat niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande woonboerderij'.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);

- h. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- i. De kapvorm van het hoofdgebouw dient een zadeldak of mansarde kap te zijn met een dakhelling tussen 30° en 60°.

8.3.3 *Beoordelingsregels bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw*

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn bij grondgebonden hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenteën van een bestaande uitbouw die vervangen wordt; met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan-, en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' worden niet aangemerkt als gebouwerf als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals dat begrip luidt op de datum van inwerkingtreding van dit plan;
 - 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' op de plankaart. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' worden niet aangemerkt als gebouwerf als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals dat begrip luidt op de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m²;
- d. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 m achter de achtergevellijn;
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.
- g. Het bepaalde in 8.3.1 in d en e, is van overeenkomstige toepassing voor het bouwen van een uitbouw van de woning met dien verstande dat de inhoud dan wel de oppervlaktemaat van de uitbouw bij de in die artikelonderdelen maximale inhoudsmaat dan wel oppervlaktemaat van de woning wordt betrokken.

8.3.4 *Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;

- d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² en de overkapping dient op een afstand van minimaal 3 m vanaf de voorgevellijn gebouwd worden
- e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- f. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver is toegestaan zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. gelegen bij een woning of woongebouw in het achtererfgebied;
 - 2. niet voorzien van een overkapping;
 - 3. de oppervlakte is maximaal 100 m²;
 - 4. minimaal twee meter van de perceelsgrens; en;
 - 5. het zwembad wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.

8.3.5 *beoordelingsregels bouwen ondergronds*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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; en
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, mits advies is ingewonnen van het betrokken waterschap.

8.4 Uitzonderingen vergunningsplicht

- a. Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die voldoen aan de regels van artikel 8.3.4 of 8.3.5 en de activiteiten betrekking hebben op een van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.27.
- b. In het kader van dit hoofdstuk dient 'tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet' uit artikel 22.28 lid 4 te worden gelezen als 'hoofdstuk 22c van dit omgevingsplan'.

8.5 **Maatwerkvoorschriften en vergunningsvoorschriften**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van de situering en de afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de onder 1 genoemde maatwerkvoorschriften mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijk kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/ of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.6 Specifieke functieregels

8.6.1 *Aan huis verbonden beroep*

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan indien:

- a. het aan huis verbonden beroep een ondergeschikte activiteit is bij de woonfunctie;
- b. de omvang niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; en
- f. het geen detailhandel betreft.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.

9.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

9.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

9.3.1 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, wordt een archeologisch onderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) verstrekt.

9.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

In aanvulling op hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. met het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilig gesteld door technische maatregelen of archeologische opgraving.

9.3.3 Vergunningsvoorschriften

Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden verbonden;
- b. het voorschrift tot het doen van opgravingen;
- c. het voorschrift om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.3.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen.

9.3.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3 en 9.3.4 geldt niet, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan:
 1. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3';
 2. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 5';
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan:
 1. 500 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3';
 2. 2.500 m² ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 5'; of
- c. bouwwerken ten dienste van de op de gronden genoemde functies, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan:
 1. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3';
 2. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 5'.

9.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

9.4.1 *Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden*

1. Het is ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:
 - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c. het ophogen en egaliseren van gronden;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 - h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.
2. Het is ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 5' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:
 - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van

- drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c. het ophogen en egaliseren van gronden;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 - h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.

9.4.2 *Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden*

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 9.4.11 kan worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in 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 dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

9.4.3 *Advies*

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 9.4.1 verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

9.4.4 *Uitzonderingen*

1. Het verbod zoals bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.
2. Het verbod zoals bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit hoofdstuk;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

Artikel 10 Waterstaat – Attentiegebied NNB

10.1 Functieomschrijving

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat – Attentiegebied NNB'.

10.2 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

10.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

10.2.2 Uitzonderingen

Het in 10.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

10.2.3 Toelaatbaarheid

De in 10.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' is het verboden gevoelige objecten op te richten in verband met de aanwezigheid van het geluidhinderveroorzakend object.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de aanduiding 'milieuzone' van de plankaart te verwijderen indien de geluidhinderveroorzakende activiteiten die leiden tot noodzaak van opname van deze zonering blijvend zijn beëindigd of zodanig zijn gewijzigd dat deze milieuzone kan komen te vervallen.

Artikel 13 Algemene beoordelingsregels

13.1 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, van een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de wet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan:

- a. minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- b. meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

13.2 Realiseren verhard oppervlak

- a. Bij het realiseren van verhard oppervlak moet sprake zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform de beleidsregels van het waterschap en het gemeentelijk hemelwaterbeleid.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, mits advies is ingewonnen van het betrokken waterschap.

Artikel 14 Algemene gebruiksactiviteiten

14.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op een afstand van minder dan 50 meter tot een functievak 'Wonen'.

14.2 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke) inrichting

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit plan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan in '4.2 Kavelafscheidings' dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze regels, geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.
- b. Deze landschappelijke inpassing inclusief de daarbij behorende zichtlijnen dient duurzaam beheerd en in stand gehouden te worden.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de functieregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de functiegrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- b. de functieregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- c. de beoordelingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van
 2. en, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.

Artikel 16 Overige regels

16.1 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 dit TAM-omgevingsplan.

16.2 Voldoende parkeergelegenheid

Voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

16.3 Wijzigen landschappelijk inpassingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse aanwezige functies door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage 1) of een verleende omgevingsvergunning, indien uit een door het bevoegd gezag goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat de aangepaste landschappelijke inpassing tenminste kwalitatief en kwantitatief overeenkomt met het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze regels/dan wel vergund is.

16.4 Waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet staat vast dat wordt voorzien in voldoende waterberging geldend volgens het gemeentelijk waterbergingsbeleid ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarbij hemelwater binnen het plangebied niet slechts wordt geïnfiltreerd, maar ook middels een noodoverloop kan worden afgevoerd zodat geen wateroverlast ontstaat.
- b. De onder lid a bedoelde voldoende waterberging dient vervolgens als zodanig in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 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 de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.