

**TAM-omgevingsplan xxxx [hoofdstuk 22a omgevingsplan
Maasdrie]**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	4
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begripsbepalingen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	6
Hoofdstuk 2	Specifieke regels over functies	7
Artikel 4	Groen	7
Artikel 5	Verkeer	9
Artikel 6	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies	15
Artikel 7	Toepassingsbereik	15
Artikel 8	Aanvraagvereisten	16
Artikel 9	Algemene gebruiksactiviteit	17
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 11	Maatwerkvoorschrift	19
Artikel 12	Omgevingsplanactiviteit	20
Artikel 13	Parkeren	21
Artikel 14	Specifieke beoordelingsregels bouwen	22
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	23
Artikel 15	Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 5	Overgangsregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Maasdriel

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Maasdriel in die zin dat na hoofdstuk 22 **[een hoofdstuk 22a]** wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van **[hoofdstuk 22a]** van het omgevingsplan Maasdriel. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a.]' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn 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 op de locatie, bedoeld in 1.4.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor het bestemmingsplan 'Parapluherziening verkamering woningen 2020' met identificatienummer 'NL.IMRO.0263.BP1207-VG01'.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van de regels van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan xxxx [hoofdstuk 22a omgevingsplan Maasdriel], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx-0001.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

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 plan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met [xxxx] gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan xxxx [hoofdstuk 22a omgevingsplan Maasdriel] met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx-0001 van de gemeente Maasdriel.

2.4 TAM-omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx-0001 met de bijbehorende regels.

2.5 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 Plangebied

Het gebied zoals weergegeven in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx-0001 bestaande uit de gronden waar de regels uit dit plan van toepassing zijn.

etc.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 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, uitgezonderd dakkapellen;

3.3 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;

3.4 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;

3.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein;

etc.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Groen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx- is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen.

4.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. paden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. kunstobjecten;
 - e. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
 - f. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en -infiltratie;
 - g. parkeervoorzieningen en inritten;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

1. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting

4.4.1 Waterhuishoudkundige maatregelen

Het gebruik conform het bepaalde in 6.2 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - waterhuishoudkundige voorzieningen' voorzieningen zijn getroffen die voorkomen dat hemelwater afkomstig van het plangebied wordt afgewenteld op aangrenzende lager gelegen percelen van derden en andersom.

4.5 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

4.5.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;
- b. alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

4.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het spelen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.6 Omgevingsplanactiviteit - werken en/of werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het (ver)graven, verruimen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- b. het dempen, verkleinen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

4.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod van 4.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit artikel in uitvoering waren;
- c. werken en werkzaamheden die in het kader van het inrichtingsplan worden uitgevoerd zoals weergegeven in Bijlage 2 Beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig plan;
- d. die betreffen het normale beheer en onderhoud.

4.6.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien er geen onevenredige gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx- is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

5.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer heeft de volgende functies:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en -infiltratie;
- i. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies.

5.4 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting

5.4.1 Waterhuishoudkundige maatregelen

Het gebruik conform het bepaalde in 6.2 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - waterhuishoudkundige voorzieningen' voorzieningen zijn getroffen die voorkomen dat hemelwater afkomstig van het plangebied wordt afgewenteld op aangrenzende lager gelegen percelen van derden en andersom.

5.5 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

5.5.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;
- b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

5.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het spelen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.6 Omgevingsplanactiviteit - werken en/of werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het (ver)graven, verruimen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

5.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod van 5.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit artikel in uitvoering waren;
- c. werken en werkzaamheden die in het kader van het inrichtingsplan worden uitgevoerd zoals weergegeven in Bijlage 2 Beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig plan;
- d. die betreffen het normale beheer en onderhoud.

5.6.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien er geen onevenredige gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn.

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx- is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

6.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de functie wonen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

6.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep

Voor het gebruiken van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- e. de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor het beroep aan huis dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

6.4 Gebruiksactiviteit - verboden

6.4.1 Algemeen

1. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies van de gronden.
2. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in 6.3 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.4.2 Detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk of bedrijfsactiviteiten

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeven van detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk en/of bedrijfsactiviteiten.

6.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

6.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in lid 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - b. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
 - c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de

- bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- d. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - e. de voor het aan huis verbonden bedrijf noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
 - f. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 1. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

6.6 Bouwactiviteit

6.6.1 Algemeen

1. Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 6.2.
2. Alleen bouwwerken in de vorm van woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan.

6.6.2 Beoordelingsregels woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal het aantal woningen zoals met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, overeenkomstig de bouwwijze zoals hierna per bouwvlak door middel van een aanduiding is aangegeven:

Aanduiding	bouwwijze
(vrij)	vrijstaand
(tae)	twee-aaneen
(aeg)	aaneengebouwd
(gs)	gestapeld
(nul)	nultredenwoning

- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
 2. bij vrijstaande geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 m en tot de zijdelingsperceelgrens gelegen aan het interne openbaar gebied minimaal 1m;
 3. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 2 m;
 4. bij hoekpercelen van aaneengebouwde en gestapelde woningen, tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 1 m;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen aan de voorzijde, buiten het bouwvlak balkons worden aangebracht onder de volgende voorwaarden: breedte maximaal 50% van de woningbreedte; diepte maximaal 2 meter;
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'lift en/of trappenhuis' zijn een lift, trappenhuis en galerij toegestaan;
- h. hoofdgebouwen mogen plat of met een kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°;
- i. onderkeldering van het hoofdgebouw is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 m mag bedragen;

- j. een toegang van buitenaf tot kelders mag uitsluitend aan de achtergevel worden gesitueerd;
- k. de bovenkant van de begane grondvloer (vloerpeil) dient 30-35 cm boven de kruin van de weg te liggen.

6.6.3 Beoordelingsregels aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder 6.6.3 onder b;
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw in de vorm van een portiek of serre worden gebouwd. Voor de portiek of serre geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning, voorzover gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de volgende bebouwingspercentages niet mogen worden overschreden:
 - 1. 30% voor vrijstaande woningen;
 - 2. 40% voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. 50% voor aaneengebouwde woningen;
 - 4. 70% voor nultreden woningen.
- d. van aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen:
 - 1. mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenzijde van de verdiepingvloer met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 m;
 - 2. mogen liften en of trappen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning maximaal 1 meter boven de maximale toegestane bouwhoogte van het aangrenzende hoofdgebouw uitsteken;
 - 3. mogen plat of met een kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°;
- e. van vrijstaande bijgebouwen bedraagt de goot- en nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3 m en 5 m.

6.6.4 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. overkappingen en pergola's:
 - 1. worden gebouwd op en/of achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van overkappingen per bouwperceel maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat het in 6.6.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of in het verlengde daarvan alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.7 Voorwaardelijke verplichting

6.7.1 Inrichting van het gebied

- 1. Het gebruik conform het bepaalde in 6.2 is uitsluitend toegestaan indien het openbaar gebied conform het beeldkwaliteitsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Beeldkwaliteits- en stedenbouwkundig plan is ingericht. De inrichting dient conform het beeldkwaliteitsplan, binnen 1/2 jaar na oplevering van de laatste woning te zijn uitgevoerd.
- 2. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt slechts verleend indien het ontwerp zich conformeert aan het Beeldkwaliteitsplan.

6.7.2 *Waterhuishoudkundige maatregelen*

Het gebruik conform het bepaalde in 6.2 is uitsluitend toegestaan:

- a. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - waterhuishoudkundige voorzieningen' voorzieningen zijn getroffen die voorkomen dat hemelwater afkomstig van het plangebied wordt afgewenteld op aangrenzende lager gelegen percelen van derden;
- b. indien een hemelwaterafvoer vanuit het plangebied naar 't Zwin is aangelegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 7 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk gelden in aanvulling op en indien dit nader is bepaald in afwijking van de regels in Hoofdstuk 2.

Artikel 8 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 9 Algemene gebruiksactiviteit

9.1 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- c. het huisvesten van tijdelijke werknemers, uitgezonderd bestaande (op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel) vormen van huisvesting van tijdelijke werknemers, welke mogen worden voortgezet, met dien verstande dat na beëindiging van het gebruik voor huisvesting van tijdelijke werknemers, waaronder begrepen wordt dat gedurende 2 jaar deze functie daadwerkelijk niet meer is uitgeoefend, er geen sprake meer is van een bestaande vorm van huisvesting van tijdelijke werknemers;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- f. als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is ten behoeve van de functies die zijn toegestaan.

9.2 Standplaatsen

De voor het publiek toegankelijke gronden binnen het plan mogen worden gebruikt als standplaats.

Artikel 10 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 11 Maatwerkvoorschrift

Met een maatwerkvoorschrift kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.

Artikel 12 Omgevingsplanactiviteit

12.1 Evenementen

12.1.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van evenementen.

12.1.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er mogen niet meer dan 5 evenementen per jaar plaatsvinden;
- c. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- d. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- e. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende locatie voor het evenement.

12.2 Bed & Breakfast

12.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bed & breakfast.

12.2.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. het gebruik als bed & breakfast plaatsvindt op gronden die zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen;
- b. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- c. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

Artikel 13 Parkeren

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3.

Artikel 14 Specifieke beoordelingsregels bouwen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verlenen in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2:

- a. voor het afwijken van de in de regels in dat hoofdstuk gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het weg- en railverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

15.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0263.xxxx- is aangewezen als Waarde - Archeologie.

15.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie heeft als functie het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

15.4 Bouwactiviteit

15.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 150 centimeter, een rapport te overleggen 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 én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. Geen onderzoeksplicht geldt in het geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
3. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.
4. Het in lid 1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft waarbij, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige:
 - a. de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
 - b. en voorts de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm niet meer dan 250 m² betreft.

15.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 vergunning te stellen kwalificaties.

15.4.3 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.4.4 Aanvullende beoordelingsregel

Indien uit het in 15.4.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 15.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

15.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

15.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- f. met rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt.

15.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 15.5.1 geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

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

- c. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

15.5.3 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een rapport overgelegd waarin:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. Een rapport als bedoeld onder 1 is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

15.5.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de in 15.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.
2. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

15.6 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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

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

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit artikel, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.