

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat
43, Bemmelen

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Toepassingsbereik	9
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 4	Aanvraagvereisten	10
Artikel 5	Algemeen gebruiks- en bouwverbod	10
2	Regels voor functies en activiteiten	11
Artikel 6	Wonen	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie	15
3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	17
4	Overgangsregels	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18

Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Regels

Preamble

Dit plan beoogt een woning mogelijk te maken op de locatie Dorpsstraat 43 te Bemmel.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 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 Lingewaard. 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.

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 **toepassing omgevingsplan**

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwen leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna anders is aangegeven.

1.2 **plan**

het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard.

1.3 **TAM-omgevingsplan**

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelen met identificatienummer: NL.IMRO.1705.329-ON01 van de gemeente Lingewaard.

1.4 **aanduiding:**

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

1.5 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

a niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

b publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publiekgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.7 **archeologisch onderzoek:**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

- 1.8 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.9 archeologische waarden:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.11 bed & breakfast:**
het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;
- 1.12 begane grond vloer:**
de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;
- 1.13 bestaand**
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, dan wel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.
- 1.14 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.15 bijgebouw:**
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.16 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- 1.19 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.21 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 bouwwijze:**
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:
- a onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
 - b onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
 - c onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
 - d onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- 1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 gebruiken:**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.25 groene erfafscheiding:**
een erfafscheiding in de vorm van beplanting;
- 1.26 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.27 hoofdverblijf:**
- a het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste maanden zal overnachten;
 - b het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.28 huishouden:

Eén of meer personen die hun hoofdverblijf op hetzelfde adres hebben. Die een duurzame gezamenlijke huishouding voeren met de intentie zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Hierbij moet sprake zijn van continuïteit en onderlinge verbondenheid;

1.29 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

1.30 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.31 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.32 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.33 ondergeschikte bouwonderdelen:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.34 ondergronds:

onder peil;

1.35 overkapping/carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.36 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.37 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

- 1.38 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.39 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:**
een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieks-aantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;
- 1.40 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.41 uitvoeren:**
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.42 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 het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- 1.43 verbeelding**
De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bommel';
- 1.44 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;
- 1.45 vrijstaand bijgebouw:**
een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;
- 1.46 waterhuishoudkundige doeleinden:**
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;
- 1.47 woning/wooneenheid:**
een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

Artikel 2 Toepassingsbereik

- a De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de 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 lid c.
- b De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.
- c De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.329-ON01.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van het plan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 afstand tot de bouwperceelgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel;

3.2 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

3.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.5 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen en dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

3.6 inhoud van een bouwwerk

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

3.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

3.8 oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de buitenzijden van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, geen gebouw zijnde;

3.9 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen niet meer dan 1 m bedraagt; airco's met een diepte groter dan 50 centimeter en warmtepompen worden hier niet onder verstaan;

3.10 peil

- a voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

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

Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod

Niet genoemde gebruiks- en bouwactiviteiten en gebruiks- en bouwactiviteiten die in strijd zijn met dit plan zijn niet toegestaan.

2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 6 Wonen

6.1 *Functieomschrijving*

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a wonen;
- b waterberging;
- c parkeren op eigen terrein.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

6.2 *Gebruiksactiviteiten - verboden*

6.2.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.1 genoemde functies van de gronden.

6.3 *Vergunningplichtige gebruiksactiviteit*

6.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gebruiksactiviteit

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

- a beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b een woon-/werkeenheid;
- c (verblijfs)recreatieve voorzieningen.

6.3.2 Beoordelingsregels vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

- a een vergunning voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6.3.1 onder a en b wordt verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 het een bedrijfsactiviteit betreft van milieucategorie 1 of 2 zoals staat opgenomen in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), of een naar zijn aard en omvang daarmee gelijk te stellen activiteit;
 - 2 het geen horeca, detailhandel of groothandel betreft;
 - 3 de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken maar in ieder geval niet meer dan 75 m²;
 - 4 er geen buitenopslag van goederen ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;
 - 5 in de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
 - 6 behoudens in- en uitladen, mogen geen activiteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;

- 7 het beroep of de kleinschalige bedrijfsactiviteit moet worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van de betreffende woning;
 - 8 per woning mogen maximaal twee personen ieder een eigen beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit uitoefenen;
 - 9 per beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteit mag maximaal 1 personeelslid in dienst zijn naast de bewoner van de betreffende woning;
 - 10 reclame-uitingen moeten voldoen aan hetgeen gesteld is in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet;
- b een vergunning voor bed & breakfast, als bedoeld in lid 6.3.1 onder c wordt verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- 1 de woonfunctie blijft als primaire functie behouden en herkenbaar. De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van de hoofdfunctie;
 - 2 ten behoeve van de bed & breakfast mag 30 % van de totale bruto-vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken gebruikt worden, met een maximum van 75 m². Hierbij worden de ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing gelaten;
 - 3 er mag aan maximaal 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf worden aangeboden;
 - 4 de bed & breakfast voorziening moet binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd worden;
 - 5 de bed & breakfast activiteiten worden door de hoofdbewoner uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf is de hoofdbewoner in de bijbehorende woning aanwezig;
 - 6 de activiteiten mogen geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving (waaronder de volgens het omgevingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken);
 - 7 de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
 - 8 een naamsaanduiding mag alleen in zeer bescheiden vorm op de gevel aanwezig zijn; voor de afmetingen wordt aansluiting gezocht bij de vastgestelde nota Ruimtelijke Kwaliteit;
 - 9 het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.4.1 Algemeen

- a Het is niet toegestaan om een bodemgevoelig gebouw te bouwen als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
- b Bij toepassing van artikel 22.36 van het plan bedraagt de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk niet meer dan 50 m².

6.4.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen:

- a het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak;

- b per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
- d de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e de inhoud van de woning bedraagt maximaal 850 m³;
- f het grondoppervlakte van de woning bedraagt maximaal 110 m²;
- g ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is een vrijstaand hoofdgebouw toegestaan.

6.4.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan gelden de volgende regels voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen:

- a de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd te worden;
- c de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 75 m²;
- d de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 6.4.2;
- e de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

6.4.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 1 m hoog;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 2 m hoog;
- c een overkapping is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- d zonnepanelen zijn maximaal 2,10 m hoog;
- e de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen is maximaal 250 m²;
- f overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximaal 2 m hoog.

6.4.5 Verharding uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verharding' is verharding niet toegestaan. Ook zijn ter plaatse van deze aanduiding geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

6.4.6 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding' geldt het volgende:

- a het bouwperceel mag uitsluitend voor wonen worden gebruikt indien:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding', een groene erfafscheiding is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.5 *Aanwijzing vergunningplichtige activiteit*

6.5.1 Afwijkende goot- en/of bouwhoogte

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de maximale goot- en/of bouwhoogte zoals bedoeld in sublid 6.4.2 onder d of 6.4.3 onder e.

6.6 *Specifieke beoordelingsregels - bouwwerken*

6.6.1 Afwijkende goot- en/of bouwhoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 wordt uitsluitend verleend als:

- a het een nieuwbouwwoning betreft;
- b het een hoofdgebouw betreft met twee bouwlagen en een kap, met een dakhelling van ten minste 45°;
- c de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 11 m bedraagt;
- e de afwijkende goot- en/of bouwhoogte aansluit bij de toegestane goot- en/of bouwhoogte van omliggende bebouwing;
- f vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit én Stedenbouw positief is geadviseerd.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' heeft mede als functie de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

7.1.1 Regels vanwege samenvallende functies

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte functies binnen het gebied met de functie 'Waarde - Archeologie 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien uit onderzoek blijkt, dat één en ander geen aantoonbare negatieve invloed heeft op aanwezige archeologische waarden.

7.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere functies mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze functie.

7.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

7.3 Afwijken van de beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere functie(s) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

7.3.2 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein

dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 7.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
- b het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.4.4 Archeologisch rapport

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

4 Overgangsregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan 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,
 - 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 bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 4 Het overgangsrecht voor bouwwerken zoals bedoeld in lid 10.1 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

10.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2 Het is verboden het met het TAM-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 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 5 Het overgangsrecht voor gebruik zoals bedoeld in lid 10.2 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.