

Regels TAM-omgevingsplan

**“Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hogestraat 6 te
Megchelen”**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	3
Artikel 1	Toepassingsbereik	3
Artikel 2	Begrippen	3
Artikel 3	Metten en rekenen	7
Hoofdstuk 2	Specifieke regels over functies	9
Artikel 4	Agrarisch	9
Artikel 5	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies.....	14
Artikel 6	Toepassingsbereik	14
Artikel 7	Aanvraagvereisten	14
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 9	Bestaande maatvoering	14
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	14
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten.....	16
Artikel 11	Waarde – Archeologische verwachting 1	16
Artikel 12	Waarde – Archeologische verwachting 2	18
Artikel 13	Waarde – Archeologische verwachting 3	21
Hoofdstuk 5	Overgangsregels.....	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Oude IJsselstreek

Het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, te raadplegen via de link omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, wordt aangevuld en, indien van toepassing, gewijzigd door de regels van dit plan.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering 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 “Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hogestraat 6 te Megchelen”, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01

Artikel 2 Begrippen

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 van het omgevingsplan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.45 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hogestraat 6 te Megchelen” met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

2.4 TAM-omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.5 Locatievlak

Een geometrisch bepaald vlak dat in de regels is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 Bijzondere woonvorm

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

2.7 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2.8 Aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2.9 Aanbouw

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

2.10 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.

2.11 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.12 Archeologische waarde

Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

2.13 Bebouwing

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

2.14 Bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2.15 Bedrijf

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

2.16 Bedrijfsvloeroppervlakte

De totale oppervlakte bedrijfsruimte die voor de bedrijfsuitoefening nodig is, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.17 Bedrijfswoning/dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

2.18 Begane grond

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

2.19 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

1. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

2.20 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

2.21 Bouwen

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

2.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.23 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

2.24 Bouwperceel

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

2.25 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.26 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

2.27 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.

2.28 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

2.29 Detailhandel

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

2.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

2.31 Gebouw

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

2.32 Geluidgevoelige gebouwen en terreinen

Gebouwen die gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.33 Geurgevoelig gebouw

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

2.34 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

2.35 Huishouden

Van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

2.36 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

2.37 Maatschappelijke dienstverlening

Culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang.

2.38 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

2.39 Nevenactiviteit

Een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie.

2.40 Prostitutie

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

2.41 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.42 Verkoopvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

2.43 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

2.44 Wonen

Gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

2.45 Woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 3 Meten en rekenen

3.1 Meetbepalingen

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

3.2 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

3.3 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 het bepalen van de goothoogte worden ondergeschikte gootonderdelen, zoals bij een verhoogde entree/toegang, buiten beschouwing gelaten.

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 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.

3.6 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.

3.7 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

3.8 Oppervlakte van een ondergronds bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak.

3.9 Verticale diepte van een bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

3.10 Peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

3.11 Toepassing van maten

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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 is aangewezen als 'Agrarisch'.

4.2 Functieomschrijving Agrarisch

Een locatie die is aangewezen als 'Agrarisch' heeft de volgende functies:

- a. agrarische doeleinden;
- b. paardenbakken;
- c. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilo's, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;

met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteiten

4.3.1 Algemeen

4.3.2 Stikstof

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken of het laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- b. van gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

4.3.3 Geluidwal

De hoogte van een geluidwal mag maximaal 5 m bedragen.

4.4 Bouwactiviteiten

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 4.2;
- b. er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 1 m toegestaan, met dien verstande dat:
 1. voor paddocks de maximale bouwhoogte 1,7 m mag bedragen;
 2. voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen de bouwhoogte maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen en dat de (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent zijn toegestaan.

4.4.2 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van omheiningen mag maximaal 1,7 m bedragen;
- c. de afstand van de paardenbak tot het bijbehorend functievak 'Wonen' mag maximaal 50 m bedragen;
- d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en woningen of tuinen van derden moet minimaal 30 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- f. het aantal lichtmasten mag maximaal 4 bedragen.

4.4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 is aangewezen als 'Wonen'.

5.2 Functieomschrijving Wonen

Een locatie die is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteiten

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 van de gronden.

5.3.2 Gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

a Verbod

Het is verboden om vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte te gebruiken.

b Mantelzorg

Het verbod bedoeld in a geldt niet voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg.

5.3.3 Aan huis verbonden beroep

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis geboden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

5.4 Omgevingsplanactiviteit gebruik

5.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 - b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
 - c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
 - d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

5.4.2 Bed & Breakfast

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een Bed & Breakfast.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. de ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
 - b. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
 - c. de accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
 - d. degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
 - e. op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

5.4.3 *Bijzondere woonvorm*

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bijzondere woonvorm.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
 - b. de woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5.5 **Bouwactiviteiten**

5.5.1 *Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 5.2;
- b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- c. voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden.
- d. Tenzij de sanering van de met PAK verontreinigde grond ter plaatse van boring 105 reeds heeft plaats gevonden, wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde verbonden dat eerst de met PAK verontreinigde grond wordt gesaneerd.
- e. Tenzij de sanering van de met minerale olie verontreinigde grond ter plaatse van boring B01 reeds heeft plaats gevonden, wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde verbonden dat eerst de met minerale olie verontreinigde grond wordt gesaneerd.
- f. Een vergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend nadat het omgevingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Keppelbroeksdijk 7 en 7a Westendorp (NL.IMRO.1509.OP000024) na vaststelling door de gemeenteraad onherroepelijk is geworden.

5.5.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' (vrij) moeten woningen vrijstaand worden gebouwd;
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' (vrij) aan beide zijden minimaal 3 meter;
- e. De goot- en bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.5.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten buiten het bouwvlak minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken per woning dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 6.5.1 onder c waarbij aanvullend buiten het bouwvlak maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning is toegestaan.

- c. De goothoogte is maximaal 3 m.
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a en d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 - 2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

5.5.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 - 2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

5.5.5 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken onder de grond gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken; en
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

5.6 **Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit**

5.6.1 *Overschrijding bouwgrenzen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 5.5.2 en 5.5.3 onder de voorwaarden dat:

- a. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt; en
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 6 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01.

Artikel 7 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 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit 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 beoordelingsregels.

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 Bestaande maatvoering

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit TAM-omgevingsplan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeerregeling

1. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.
2. Na realisatie van de woningen als bedoeld onder 1 geldt bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, dient voor de bouw of functieverandering te worden aangetoond dat op het bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in dat deze in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2024. Daarbij worden de parkeernormen van 'Buitengebied' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde in 1 en/of 2 en toestaan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwperceel, hetgeen met een parkeeronderzoek wordt aangetoond.

10.2 Landschappelijke inpassing

1. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de functie “Wonen” conform het bepaalde in artikel 5 is slechts toegestaan:
 - a. indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit artikel, de landschappelijke inpassing en erfinrichting wordt gerealiseerd overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels; en
 - b. zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting als bedoeld onder a, duurzaam in stand wordt gehouden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder 1., waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

10.3 Sloop

1. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de functie “Wonen” conform het bepaalde in artikel 5 is slechts toegestaan nadat de benodigde 441 punten aan ontwikkelruimte, die afkomstig zijn van de locatie Keppelbroeksdijk 7-7a te Westendorp, daadwerkelijk als zodanig inzetbaar zijn.
2. Van het onder 1 gestelde is pas sprake als de functie voor de locatie Keppelbroeksdijk 7-7a te Westendorp is gewijzigd naar “Wonen” en alle bedrijfsgebouwen en opslagen zijn verwijderd conform de in bijlage 2 opgenomen situatietekening.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 11 Waarde – Archeologische verwachting 1

11.1 Voorrangsregeling

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

11.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 1.

11.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 1 heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

11.4 Bouwactiviteit

11.4.1 Toepassingsbereik

1. De regels in 11.4 zijn van toepassing indien de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 250 m² en de bouwactiviteit gepaard gaat met een grondbewerking die dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld.
2. De regels in 11.4 zijn niet van toepassing indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
 - c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

11.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

11.4.3 Aanvullende beoordelingsregel

1. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteit, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden of een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 11.4.4 voldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.4.4 dienen te worden gesteld.

11.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

11.5 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

11.6 Aanlegactiviteit

11.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 11.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

11.6.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologische deskundige, voldoende is vastgesteld.

11.6.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een 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 zoals opgenomen in artikel 11.6.5 dienen te worden gesteld.

11.6.5 Vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

Artikel 12 Waarde – Archeologische verwachting 2

12.1 Voorrangsregeling

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

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 2.

12.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 2 heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

12.4 Bouwactiviteit

12.4.1 Toepassingsbereik

1. De regels in 12.4 zijn van toepassing indien de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 1000 m² en de bouwactiviteit gepaard gaat met een groundbewerking die dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld.
2. De regels in 12.4 zijn niet van toepassing indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
 - c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

12.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

12.4.3 Aanvullende beoordelingsregel

1. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteit, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden of een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 12.4.4 voldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.4.4 dienen te worden gesteld.

12.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

12.5 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

12.6 Aanlegactiviteit

12.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

12.6.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

12.6.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij

een 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 zoals opgenomen in artikel 12.6.5 dienen te worden gesteld.

12.6.5 Vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

Artikel 13 Waarde – Archeologische verwachting 3

13.1 Voorrangsregeling

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

13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 3.

13.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 3 heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

13.4 Bouwactiviteit

13.4.1 Toepassingsbereik

1. De regels in 13.4 zijn van toepassing indien de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 5000 m² en de bouwactiviteit gepaard gaat met een grondbewerking die dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld.
2. De regels in 13.4 zijn niet van toepassing indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
 - c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

13.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

13.4.3 Aanvullende beoordelingsregel

1. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteit, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden of een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 13.4.4 voldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.4.4 dienen te worden gesteld.

13.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

13.5 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

13.6 Aanlegactiviteit

13.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;

- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 13.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

13.6.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologische deskundige, voldoende is vastgesteld.

13.6.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een 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 zoals opgenomen in artikel 13.6.5 dienen te worden gesteld.

13.6.5 Vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht gebruik

14.1.1 Algemeen

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

14.1.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.1.1, 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.

14.1.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.1.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.1.4 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.