

TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Begrippen	5
Artikel 3 Wijze van meten	8
Hoofdstuk2 Specifieke regels over functies	9
Artikel 4 Groen	9
Artikel 5 Tuin	10
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 7 Wonen	12
Hoofdstuk3 Algemene regels	15
Artikel 8 Toepassingsbereik	15
Artikel 9 Aanvraagvereisten	16
Artikel 10 Anti- dubbeltelregel	17
Artikel 11 Bestaande maatvoering	18
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 13 Algemene bouwregels	20
Hoofdstuk4 Regels ter bescherming van waarden en objecten	21
Artikel 14 Vrijwaringszone - molenbiotoop	21
Hoofdstuk5 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 15 Overgangsrecht	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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 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.

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 hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 2.26 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-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 Aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

2.7 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

2.8 Aan huis verbonden beroepsactiviteit

een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten (op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied) dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de 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 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

2.10 Begane grond

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

2.11 Bijbehorend gebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

2.12 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.

2.13 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

2.14 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/vliering.

2.15 Bouwperceel

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

2.16 Bouwvlak

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

2.17 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.

2.18 Gebouw

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

2.19 Hoofdgebouw

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

2.20 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 Twee-aaneen gebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

2.24 Vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

2.25 Wonen

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

2.26 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 Wijze van meten

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 scheidsmuren, 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 scheidsmuren, 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 Groen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 is aangewezen als 'Groen'.

4.2 Functieomschrijving Groen

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

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. parken;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. (ontsluitings)wegen;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
- i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteiten

4.3.1 Algemeen

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 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 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

4.4.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

4.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 is aangewezen als 'Tuin'.

5.2 Functieomschrijving Tuin

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

- a. tuinen;
- b. wegen en paden;
- c. erkers en erfafscheidingen.

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.

5.4 Bouwactiviteiten

5.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 5.2;
- b. er zijn alleen erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen toegestaan.

5.4.2 Erkers

Voor (het verlengde van) de voorgevel van een woning mogen erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

- a. de diepte van de erker maximaal 1,5 meter is;
- b. de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
- c. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning is;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.

5.4.3 Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 - 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
 - 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 is aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

6.2 Functieomschrijving Verkeer en verblijfsgebied

Een locatie die is aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied' heeft de volgende functies:

- a. verblijfsgebieden;
- b. wegen en pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
- h. ondergrondse containers;
- i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.3 Gebruiksactiviteiten

6.3.1 Algemeen

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.

6.4 Bouwactiviteiten

6.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 6.2;
- b. er zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.4.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

6.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. overkappingen zijn maximaal 50 m² groot, en zijn maximaal 3 meter hoog;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
- c. de bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 is aangewezen als 'Wonen'.

7.2 Functieomschrijving Wonen

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. aan huis verbonden bedrijven;
- d. bed & breakfast;
- e. bijzondere woonvorm;
- f. horeca als nevenactiviteit;
- g. detailhandel als nevenactiviteit;
- h. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen en erven;
- j. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- l. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

7.3 Gebruiksactiviteiten

7.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.3.4 Horeca als nevenactiviteit

- a. horeca als nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in combinatie met een bijzondere woonvorm en ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- b. horeca als nevenactiviteit is naar aard en omvang gelijk aan categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (zoals opgenomen in Bijlage 1);
- c. de oppervlakte van de ruimte voor horeca is 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- d. een zelfstandige vorm van horeca is niet toegestaan.

7.3.5 Detailhandel als nevenactiviteit

- a. detailhandel als nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in combinatie met een bijzondere woonvorm en ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- b. de oppervlakte van de ruimte voor detailhandel is 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een

- c. maximum van 50 m²;
- d. een zelfstandige vorm van detailhandel is niet toegestaan.

7.4 Omgevingsplanactiviteit gebruik

7.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

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

7.4.2 Bed & Breakfast

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

7.4.3 Bijzondere woonvorm

- a. het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bijzondere woonvorm;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. de omgevingsvergunning bedoeld in a wordt alleen verleend indien:
 - 1. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
 - 2. de woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

7.5 Bouwactiviteiten

7.5.1 Algemeen

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 7.2;
- b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, hoofdgebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen, 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 80% bebouwd mag worden.

7.5.2 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. in afwijking van het bepaalde onder b mogen het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' (tae) niet meer bedragen dan 8;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen het aantal wooneenheden, dan wel wooneenheden ten behoeve van een bijzondere woonvorm ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' niet meer bedragen dan 22, mits het gebouw ten behoeve van deze wooneenheden in gestapelde vorm wordt uitgevoerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'aaneengebouwd' (aeg) moeten woningen aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat het maximum aaneen te bouwen woningen 5 bedraagt;
 - 2. 'twee aaneen' (tae) moeten twee woningen aaneen worden gebouwd;

- f. het bepaalde onder e, sub 2 is niet van toepassing op hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde wooneenheden, zoals bedoeld in 7.5.2 onder d;
- g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' (tae) geldt een maximum goothoogte van 6 m en een maximum bouwhoogte van 12 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h geldt ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' voor hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde wooneenheden, dan wel wooneenheden ten behoeve van een bijzondere woonvorm, zoals bedoeld in 7.5.2 onder d een maximum goothoogte van 10 m en een maximum bouwhoogte van 12 m;
- j. het maximum aantal bouwlagen voor hoofdgebouwen bedraagt 3.

7.5.3 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 7.5.1 onder c waarbij aanvullend geldt dat buiten het bouwvlak maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken 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.

7.5.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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.

7.5.5 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 3,5 meter.

7.6 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit

7.6.1 Overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 7.5.2 en 7.5.3 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

Artikel 8 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01.

Artikel 9 Aanvraagvereisten

- a. 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:
 - 1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - 2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a 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 10 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 11 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

12.2 Parkeerregeling

- a. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen en/of aansluitend aan het plangebied 110 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.
- b. Na realisatie van de woningen als bedoeld onder a dient bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, 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 Ulf & Varsseveld en gebied Schil gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering.
- c. 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.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bodemgevoelige bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.26 en 22.36 van het omgevingsplan mogen bodemgevoelige bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 50 m².

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 14 Vrijwaringszone - molenbiotoop

14.1 Voorrangsbepaling

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

14.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 is aangewezen als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'.

14.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' heeft mede als functie de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig.

14.4 Bouwactiviteit

Binnen de in lid 14.2 bedoelde zone gelden in afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende functies de volgende maximale bouwhoogten voor bouwwerken, welke wordt berekend met behulp van de formule:

$$H = X/n + c.z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte van een bouwwerk in m (op een afstand x meter uit de molen). De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen

X = afstand bouwwerk tot molen in m vanaf het bouwwerk tot de molen n = 50 in m

c = constante = 0,2

z = askophoogte van de molen in m

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende functie maximaal toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden.

14.5 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de andere functies, mits:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

14.6 Aanlegactiviteit

14.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding;
- b. het ophogen van gronden, hoger dan de hoogte die is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 14.4;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 14.4;
- d. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 14.4.

14.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 14.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

14.6.3 Beoordelingsregels

- a. de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.6.1 zijn alleen toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element;
- b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan 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.

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 15.1.1 een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

