TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord

Gemeente Westerveld

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord

11-12-2025

Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Aanvraagvereisten	4
Artikel 3	Algemene begripsbepalingen	4
Artikel 4	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 5	Meet- en rekenbepalingen	8
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**9**
Artikel 6	Agrarisch	9
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 8	Bos	10
Artikel 9	Tuin	10
Artikel 10	Verkeer - Onverhard	11
Artikel 11	Wonen - Koloniewoning	12
Artikel 12	Leiding - Gas	14
Artikel 13	Waarde - Archeologie	15
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 15	Waarde - Cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 17	Algemene verboden gebruiksactiviteiten	20
Artikel 18	Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten	20
Artikel 19	Regels met betrekking tot bed and breakfast	20
Artikel 20	Regels met betrekking tot parkeren en laad- en losruimte	21
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**21**
Artikel 21	Overgangsrecht	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de nieuwbouw van koloniewoningen aan de Hooiweg en wordt als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22z) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties.

De in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22z van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. 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 [22z] gelezen worden.

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het vierde lid, en voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk .
2. In afwijking van het eerste lid blijft het bestemmingsplan 'Kleinschalige hernieuwbare energie', vastgesteld 20-12-2022, met identificatienummer NL.IMRO.1701.0000BP000000000585-0002 van overeenkomstige toepassing.
3. 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.
4. de regels in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord zijn van toepassing op de locatie van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.527TAMHooiweg-0001 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat wordt voldaan aan de beoordelingsregels.

Artikel 3 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in:
a. bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
b. bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
c. bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving
d. bijlage I bij het Omgevingsbesluit; en
e. bijlage I bij de Omgevingsregeling;
zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen

4.1 plan:

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord met identificatienummer NL.IMRO.1701.527TAMHooiweg-0001 van de gemeente Westerveld;

4.2 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Westerveld;

4.3 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;

4.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

4.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

4.6 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens het RAAP-rapport 2021 het toetsingskader zijn;

4.7 bebouwing:

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

4.8 bed and breakfast(eenheid):

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

4.9 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

4.10 beperkt kwetsbaar gebouw:

een beperkt kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

4.11 beperkt kwetsbare locatie:

een beperkt kwetsbare locatie als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

4.12 beschermd dorpsgezicht:

het door de Ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij besluit van 6 november 2009 als beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord aangewezen gebied;

4.13 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

4.14 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

4.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

4.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

4.17 bouwperceel:

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

4.18 bouwvlak:

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

4.19 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;

4.20 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

4.21 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

4.22 detailhandel:

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

4.23 gebouw:

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

4.24 gewasbeschermingsmiddel:

gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;

4.25 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

4.26 huishouden:

een zelfstandig(e), dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

4.27 kap:

een dak met een zekere helling;

4.28 kwetsbaar gebouw:

een kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

4.29 kwetsbare locatie

een kwetsbare locatie als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

4.30 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

4.31 lessenaarsdak:

een dak bestaande uit één hellend dakvlak;

4.32 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal het onderdeel natuur dat geregeld is bij of krachtens de Omgevingswet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

4.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden, dan wel met ten hoogste één wand;

4.34 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

4.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

4.36 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

4.37 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 door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

4.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

4.39 zeer kwetsbaar gebouw:

een zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedruk, voor zover hiervan niet is afgeweken in lid 5.1 tot en met lid 5.6.

5.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

5.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

5.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

5.4 de 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;

5.5 de 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;

5.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als Agrarisch aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. cultuurgrond;
b. watervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. erven en agrarische gronden.

6.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 6.3.

6.3.1 Gebouwen

Binnen de als Agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van toepassing:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m.

6.4 Specifieke functieregels

6.4.1 Specifieke gebruiksverboden

Het is verboden binnen de als Agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

a. het opslaan van mest, hooibalen, andere agrarische producten of agrarische werktuigen, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
b. verblijfsrecreatieve doeleinden.

6.4.2 Spuitvrije zone

Het is verboden op gronden ter plaatse van de locatie 'overige zone - spuitvrije zone' gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Bedrijf - Nutsvoorziening.

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende

1. terreinen, parkeervoorzieningen, straten en paden;
2. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. groenvoorzieningen.

7.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 7.3.

7.3.1 Gebouwen en overkappingen

Binnen de als Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor gebouwen en overkappingen van toepassing:

a. de gezamenlijk oppervlakte bedraagt niet meer dan 5 m^2;
b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,00 m.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden en bouwwerken bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 2,00 m.

Artikel 8 Bos

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Binnen de als Bos aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. (hoog)opgaande afschermende beplanting;
b. bos;
c. waterlopen;

met de daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 8.3.

8.3.1 Gebouwen

Binnen de als Bos aangewezen gronden en bouwwerken mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Bos aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,5 m;
b. er mag niet gebouwd worden ten dienste van tuinen of erven.

Artikel 9 Tuin

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijnving

Binnen de als Tuin aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:
a. tuinen.

9.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 9.3.

9.3.1 Gebouwen

Binnen de als Tuin aangewezen gronden en bouwwerken mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Tuin aangewezen gronden en bouwwerken bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 1,00 m.

9.4 Specifieke functieregels

9.4.1 Specifiek gebruiksverbod

Het is verboden binnen de als Tuin aangewezen gronden en bouwwerken te gebruiken voor het parkeren of het repareren van motorvoertuigen voor de voorgevel of het verlengde daarvan van een woning.

Artikel 10 Verkeer - Onverhard

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer - Onverhard.

10.2 Functieomschrijving

Binnen de als Verkeer - Onverhard aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:
a. onverharde wegen ter ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. laanbeplanting;
met daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 10.3.

10.3.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer - Onverhard aangewezen gronden en bouwwerken mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Verkeer - Onverhard aangewezen gronden en bouwwerken bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 8,00 m.

Artikel 11 Wonen - Koloniewoning

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 Functieomschrijving

Binnen de als Wonen - Koloniewoning aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen;
d. water;

met de daarbijbehorende:

e. gebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, gelden tevens de volgende bouwregels zoals opgenomen in dit lid 11.3.

11.3.1 Koloniewoningen

Binnen de als Wonen - Koloniewoning aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor koloniewoningen van toepassing:

a. een gebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
c. de voorgevel van de woning moet in de dichtst op de weg getekende naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
d. de oppervlakte van de koloniewoning bedraagt 76 m^2;
e. de diepte van de koloniewoning bedraagt 15 m;
f. de breedte van de koloniewoning bedraagt 5,05 m;
g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 5,6 m;
h. de goothoogte bedraagt aan de kant van het hoofdgebouw waar de gronden zijn aangeduid met 'bijgebouwen' 3 m;
i. de dakhelling bedraagt 45°;
j. de nokrichting moet haaks op de doorgaande weg georiënteerd worden.

11.3.2 Bijgebouwen

Binnen de als Wonen - Koloniewoning aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor bijgebouwen van toepassing:

a. een bijgebouw wordt uitsluitend gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
b. er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per bouwperceel toegestaan;
c. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt maximaal 50 m^2;
d. het bijgebouw moet ten minste 9 m achter de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
e. de zijdelingse afstand van het bijgebouw tot het bouwvlak bedraagt ten minste 5 m;
f. een bijgebouw moet worden uitgevoerd met een lessenaarsdak waarbij de maximale hoogte van de lage zijde 2,1 m is en de maximale hoogte van de hoge zijde 3 m.

11.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Wonen - Koloniewoning aangewezen gronden en bouwwerken zijn de volgende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 m;
b. in uitzondering op sub a gelden voor er- en terreinafscheidingen de volgende regels:
    1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m indien zij vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
    2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m in overige gevallen.

11.4 Aanvullende (beoordelings)regels bouwactiviteiten

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, in zoverre in afwijking van lid 11.3.1 sub c tot en met f, ook in de volgende gevallen verleend, mits aan de beoordelingsregels in het tweede lid wordt voldaan:
    a. het vergroten van het hoofdgebouw aan de andere kant van de woning dan daar waar de gronden zijn aangeduid met 'bijgebouwen', als:
        - de uitbreiding van het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
        - de uitbreiding van het hoofdgebouw op ten minste 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd met doortrekking van de bestaande dakvorm;
        - de breedte van de uitbreiding van het hoofdgebouw 1 m bedraagt en de lengte van de uitbreiding van het hoofdgebouw 10 m bedraagt;
    b. het bouwen van een andere uitbreiding van het hoofdgebouw dan bedoeld onder a, als:
        - de uitbreiding wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
        - de uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend door middel van een tussenlid met het hoofdgebouw plaatsvindt;
        - de breedte van het tussenlid niet minder bedraagt dan 1 m en niet meer dan 1,5 m;
        - het tussenlid op minimaal 30 cm achter het verlengde van de voorgevel van de uitbreiding wordt gebouwd en op minimaal 1 m voor het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw;
        - de uitbreiding op ten minste 7 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw plaatsvindt;
        - de breedte van de uitbreiding 6,05 m bedraagt en de diepte ten hoogste 10 m;
        - de goothoogte van de uitbreiding aan de kant van het hoofdgebouw gelijk is aan de goothoogte van het hoofdgebouw aan de kant van de uitbreiding;
        - de bouwhoogte en de dakhelling gelijk zijn aan de bouwhoogte en de dakhelling van het hoofdgebouw.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid wordt in aanvulling op het daar bepaalde verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. de bebouwingskarakteristiek van de woning;
    b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.5 Specifieke functieregels

11.5.1 Aan huis verbonden beroep

Aan huis verbonden beroep als bedoeld in lid 11.2 sub a is toegestaan als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
b. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw alsmede in het aangebouwde bijgebouw worden verricht;
c. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
d. het deel voor uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen;

e. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel, prostitutie- of seksinrichting plaatsvinden;
f. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
g. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² per woning. Lichtreclame is niet toegestaan;
h. buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Leiding - Gas.

12.2 Functieomschrijving

Binnen de als Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor een ondergrondse leiding voor het transport van aardgas en de daarbijbehorende veiligheidszone en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3 Bouwactiviteiten

12.3.1 Algemeen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3.2 Bouwwerken

Binnen de als Leiding - Gas aangewezen gronden en bouwwerken mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve de ondergrondse leiding voor het transport van aardgas worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,00 m.

12.4 Aanvullende (beoordelings)regels bouwactiviteiten

In aanvulling op 22.29 wordt de omgevingsvergunning ook verleend op de locatie Leiding - Gas als de bouwactiviteit betrekking heeft op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan bedoeld in sublid 12.3.1 ten behoeve van de andere daar voorkomende functies, mits:
a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
c. er geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen;
d. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
e. er geen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten.

12.5 Specifieke functieregels

12.5.1 Specifieke gebruiksverboden

Het is verboden binnen de als Leiding - Gas aangewezen gronden en bouwwerken te gebruiken voor het permanent opslaan van goederen.

12.5.2 Aanwijzing vergunningplicht gebruiksactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken als beperkt kwetsbaar gebouw en locatie, kwetsbaar gebouw en locatie en zeer kwetsbaar gebouw ter plaatse van de locatie Leiding - Gas.

12.5.3 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruiksactiviteit

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.2 wordt verleend als:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen.

12.6 Aanwijzing vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor Leiding - Gas aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

12.7 Uitzondering vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

De vergunningplicht in artikel 12.6 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze wijziging van het omgevingsplan.

12.8 Beoordelingsregels vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.6 wordt verleend als:

a. de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende veiligheidszone;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorschriften opgenomen dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Toepassingsbereik

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

13.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden.

13.3 Bouwactiviteiten

a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 70 m^2, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, uitsluitend mogen worden gebouwd indien de bouw begeleid wordt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

b. Sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.4 Specifieke functieregels

Het uitvoeren van bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 70 m^2 en op een grotere diepte dan 30 cm is uitsluitend toegestaan indien de bodemingreep wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

14.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden.

14.3 Bouwactiviteiten

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1.000 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m^2 ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies.

14.4 Aanvullende (beoordelings)regels bouwactiviteit

In aanvulling op 22.29 wordt de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in zoverre in afwijking van 14.3 ook verleend als de bodem wordt geroerd over een oppervlakte van 1.000 m^2 of groter, en dieper dan 0,3 indien:

a. de archeologische waarden niet (meer) aanwezig zijn; of
a. de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; of
b. in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein zal worden verstoord.

14.5 Aanvraagvereisten bouwactiviteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het gebied Waarde - Archeologie 2 wordt in het geval de aanvraag betrekking heeft op het geval bedoeld in 14.4 in aanvulling op artikel 22.35 door de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. in het geval zoals bedoeld in 14.4 sub a een archeologisch onderzoek van een daartoe bevoegde instantie waarin is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. in het geval zoals bedoeld in 14.4 sub b een archeologisch onderzoek van een daartoe bevoegde instantie waarin is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
c. in het geval zoals bedoeld in 14.4 sub c een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie waarin in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein zal worden verstoord.

14.6 Vergunningvoorschriften bouwactiviteit

a. Aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt in het geval als bedoeld in lid 14.4 sub c één of meer van de volgende vergunningsvoorschriften verbonden:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

b. Indien het bevoegd gezag voorschriften verbindt aan een omgevingsvergunning wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

14.7 Aanwijzing vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm;
c. het graven of dempen van watergangen;
d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm;
e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het permanent verlagen van het waterpeil.

14.8 Uitzondering vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De vergunningplicht bedoeld in lid 14.7 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van deze wijziging van het omgevingsplan; of
b. het normale onderhoud betreffen; of
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning.

14.9 Beoordelingsregels vergunningsplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.7 sub a wordt verleend als:

d. de archeologische waarden niet (meer) aanwezig zijn;of
e. de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;of
f. in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein zal worden verstoord.

14.10 Vergunningvoorschriften werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.7 wordt in het geval als bedoeld in lid 14.9 sub c één of meer van de volgende vergunningsvoorschriften verbonden:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
b. Indien het bevoegd gezag voorschriften verbindt aan een omgevingsvergunning wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

14.11 Aanvraagvereisten vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 14.7 wordt overlegd:

a. in het geval zoals bedoeld in 14.9 sub a een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie waarin is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;of

b. in het geval zoals bedoeld in 14.9 sub b een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie waarin is aangetoond dat de archeologische waarden door de aanlegactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;of
c. in het geval zoals bedoeld in 14.9 sub c een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie waarin in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein zal worden verstoord.

Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorie

15.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Cultuurhistorie.

15.2 Functieomschrijving

a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de opbouw, het behoud en het herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals mede verwoord in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit d.d. 6 november 2009 tot beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord, alsmede voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen natuurlijke waarden en cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat de doeleinden van natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de historisch-ruimtelijke karakteristieke structuur met bebouwing en karakteristieke open ruimte;
b. Met het oog op het genoemde in lid 15.2 sub a moet het volgende in acht worden genomen:
    1. de situering, hoofdvorm, kapvorm, gevelindeling en het aanzicht van de karakteristieke en dorpsbeeldbepalende koloniewoningen dienen te worden gehandhaafd;
    2. de karakteristieke beplantingsstructuur dient te worden gehandhaafd;
    3. de historische structuur van wegen, paden en waterlopen dient te worden gehandhaafd.

15.3 Aanwijzing vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden uit te voeren:
a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, zoals het afgraven, ophogen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen of rooien van bomen, houtgewas en laanbeplanting;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
d. het graven en dempen van sloten, alsmede het verrichten van (bron)bemalingen;
e. het aanbrengen en verwijderen van funderingen;
f. het aanbrengen van verhardingen op paden en wegen.

15.4 Uitzondering vergunningplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De vergunningplicht bedoeld in lid 15.3 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden;
b. van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het verkrijgen van rechtskracht van deze wijziging van het omgevingsplan.

15.5 Beoordelingsregels vergunningsplicht werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3 wordt verleend als:
    1. het bebouwde en het onbebouwde gebied één als samenhangend en onlosmakelijk geheel blijft bestaan bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 15.2 omschreven specifieke ruimtelijke

kenmerken en waarden;
3. vooraf advies is ingewonnen van de Monumentencommissie;

15.6 Vergunningvoorschriften werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3 wordt in het geval deze betrekking heeft op het rooien van laanbeplanting het volgende vergunningvoorschrift verbonden:
a. de verplichting dat de beplanting zal worden herplant binnen een naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijke termijn.

15.7 Aanwijzing vergunningplicht slopen van bouwwerken

Het is verboden op of in de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen of delen daarvan, voor zover deze geen rijks- dan wel provinciaal monument betreffen, te slopen.

15.8 Uitzondering vergunningplicht slopen van bouwwerken

De vergunningplicht bedoeld in lid 15.7 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden;
b. van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het verkrijgen van rechtskracht van deze wijziging van het omgevingsplan.

15.9 Beoordelingsregels vergunningplicht slopen van bouwwerken

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.7 sub a wordt verleend als:
a. vooraf advies wordt ingewonnen door de monumentencommissie; en
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en het niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden gesteld;of
c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is; of
d. het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

15.10 Materiaalgebruik en gevelindeling

a. De gebouwen gelegen binnen het in lid 15.2 omschreven beschermde dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord mogen niet anders dan in gebakken steen of hout worden uitgevoerd, dan wel in materiaal dat overeenkomt met de karakteristiek van de omliggende bebouwing.
b. De daken van de onder a bedoelde gebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met gebakken pannen of riet, dan wel met materiaal dat overeenkomt met de karakteristiek van de omliggende bebouwing.

15.11 Aanvullende beoordelingsregels materiaalgebruik en gevelindeling

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 wordt in aanvulling op 22.29 en in afwijking van 15.10 ook verleend als:
a. een ander materiaalgebruik en gevelindeling wordt toegepast dan benoemd in 15.10; en
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 15.2 omschreven waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene verboden gebruiksactiviteiten

a. Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.
b. In uitzondering op sub a wordt onder strijdig gebruik niet verstaan:
    1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of ontheffing is verleend.

Artikel 18 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in zoverre in afwijking van de overige bouwregels in het plan ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken voor zover het gaat om:

a. ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de in het omgevingsplan aangegeven afstand tussen enige bouwgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan; of
b. de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in het omgevingsplan aangegeven maten; of
c. het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden; of
d. de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Artikel 19 Regels met betrekking tot bed and breakfast

19.1 Aanwijzing vergunningplicht bed and breakfast

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebouwen te gebruiken voor bed and breakfast.

19.2 Beoordelingsregels vergunningplicht bed and breakfast

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1 wordt alleen verleend als:
    a. de bed and breakfast plaatsvindt binnen de hoofd- en bijgebouwen;
    b. het aantal volwaardige bed and breakfasteenheden ten hoogste zes bedraagt;
    c. er geen keukenblokken in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
    d. parkeervoorzieningen op het bijbehorende erf worden gerealiseerd;
    e. er geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
    f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - de bebouwingskarakteristiek van de straat;
        - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 20 Regels met betrekking tot parkeren en laad- en losruimte

20.1 Specifieke beoordelingsregels binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken vanwege parkeren

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 wordt, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, verleend als ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte aanwezig is in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat:
   a. de ruimte voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan als:
      - de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
      - de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het eerste lid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering' van CROW, met dien verstande dat indien voornoemde uitgave wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien, indien:
   a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of die beheersverordening.

21.2 Overgangsrecht gebruik

a. 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.

b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Sublid a is niet van toepassing op:
    1. het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of die beheersverordening;
    2. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Hooiweg Wilhelminaoord.