

TAM Imro

**TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22f Heuvelenweg
34 Dwingeloo**



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 Dwingeloo**
Plantype: **TAM Imro**
IMRO: **NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0002**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 24AF118

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg
34 Dwingeloo**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Toepassingsbereik	9
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	12
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	13
Artikel 5 Groen	13
Artikel 6 Tuin	14
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Wonen	16
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 11 Algemene bouwactiviteiten	21
Artikel 12 Algemene gebruiksactiviteiten	23
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 14 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	26
Artikel 15 Overangsrecht	26
Bijlagen bij regels	27
Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven	28

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de herontwikkeling op de locatie Heuvelenweg in Dwingeloo en is als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22f' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer de bijlage '22f' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege zijn van overeenkomstige toepassing.

1.2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor toepassing van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen zoals benoemd in lid 1.1 tot en met lid **1.53**(alle hieronder genoemde begrippen).

1.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 Dwingeloo" met identificatienummer NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0002 van de gemeente Westerveld.

1.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld;

1.5 Aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, 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;

1.6 Aanduiding

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

1.7 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in 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;

1.9 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, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een boomkwekerij, een champignonkwekerij, een paardenhouderij gericht op het gebruik (manege) of een wormenkwekerij;

1.10 Archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.11 Architectonische waarden

de specifieke kenmerken zoals die tot uitdrukking komen in het functionele karakter, de constructiewijze, de onderlinge verhoudingen van de bouw(onder)delen en het materiaalgebruik in samenhang met de plaats in het landschap en de lokale traditie (volkskundige waarde);

1.12 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 Bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.15 Bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten;

1.16 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 Bedrijfsmatige activiteiten

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk;

1.18 Beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 Bestaand

bestaand en legaal aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

1.20 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 Bouwvlak

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

1.27 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;

1.28 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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;

1.29 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.31 Erker

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.32 Evenemententerrein

terrein voor periodieke en/of incidentele activiteiten;

1.33 Gebouw

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

1.34 Hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 Huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.36 Kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.37 Maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.38 Openbare nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut (gas, water, elektra, etc.), het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.39 Overkapping

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.40 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.41 Perceel

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

1.42 Perceelgrens

een grens van een perceel;

1.43 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 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;

1.46 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.47 Voorgevelrooilijn

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;

1.48 Vrijstaand bijgebouw

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.49 Vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.50 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.51 Weg

een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.52 Woning

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

1.53 Woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 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 derde lid.
2. 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.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Heuvelenweg 34 in Dwingeloo TAM-omgevingsplan Hoofdstuk TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 Dwingeloo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO. met identificatienummer NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0002 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 3 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 meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 Bebouwingspercentage

een deel van de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

3.2 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;

3.3 De dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen).

3.4 De goothoogte

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

3.5 De 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 De 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. Bij de toepassing van deze bepaling telt een dakoverstek mee, indien het overstek groter is dan 0,7 m dan wel de gezamenlijke oppervlakte van de overstekken groter is dan 4 m².

3.7 De oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.8 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

3.9 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

3.10 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;

3.11 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, ingangspartijen, gevel- en kroonlijsten;
 - b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
- buiten beschouwing gelaten.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

5.1 Funtieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van bijlage I (begrippen) behorende bij artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bos, boswallen en hoogopgaande beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. inritten en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. paden en verhardingen.

5.2 Beoordelingsregels

Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

5.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat:
 1. er een natuurlijke, groene afscherming van de tuinen ten opzichte van het openbare gebied wordt toegepast;
 2. houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, omvang en inrichting van speelvoorzieningen ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 **Tuin**

6.1 **Functieomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. paden;
- d. parkeerplaatsen;
- e. verhardingen.

6.2 **Beoordelingsregels**

Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

6.2.1 *Toepassingsbereik*

- 1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
- 2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

6.2.2 *Gebouwen*

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m voor de voorgevelrooilijn en niet meer dan 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. bermen en (berm)sloten;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. een standplaats voor ambulante handel;

met daarbijbehorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

7.2 Beoordelingsregels

7.2.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

7.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. een aan-huis-verbonden-beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven, tuinen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Beoordelingsregels

8.3 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. een hoofdgebouw mag vrijstaand of twee-aan-één worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 70° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling.
- h. het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde, niet zijnde straatzijde, voorzien van een schilddak.

8.3.2 aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 75 m² voor kavels tot 200 m²;
 2. 100 m² voor kavels van 200 m² tot 500 m²;
 3. 125 m² voor kavels van 500 m² of meer.
- d. mits het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;

- e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

8.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m voor de voorgevelrooilijn en niet meer dan 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

8.3.4 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, ten behoeve van:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing en/of het erf.

8.4 *Specifieke functieregels*

Onder strijdig gebruik met deze functie wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de functieomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
 - 1. anders dan genoemd in Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
 - 2. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Gebiedsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

9.2 Bouwactiviteiten

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,3 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en). De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

9.3 Afwijken van de bouwactiviteiten

9.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 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 een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. zo diep verstoord is, dat hier naar oordeel van archeologisch deskundige geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

9.3.2 Advies

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

9.4 Specifieke gebruiksactiviteiten

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
- b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
- c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 0,1 m onder de bouwvoor;

- d. het graven of vergraven van waterlopen;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- g. het permanent verlagen van het waterpeil.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.5.1 is niet van toepassing op werken, en werkzaamheden die:

- a. niet dieper dan 0,3 m en niet groter dan 70 m² zijn;
- b. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

9.5.3 Toetsingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 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 een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

9.5.4 Advies

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwactiviteiten

11.1 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

11.2 Ondergeschikte afwijking bouwactiviteiten

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

11.3 Parkeer-, laad- en losruimte

11.3.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Parkeercijfers 2024" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

11.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

11.3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

11.3.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Algemene gebruiksactiviteiten

12.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven functies en activiteiten, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
- e. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
 - 1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Parkeercijfers 2024" van het CROW waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
 - 2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

12.2 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

- a. Vóór het slopen van de bestaande bebouwing dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de bebouwing voor de huismuis, steenmarter en vleermuis;
- b. Het rooien van beplanting dient buiten de voortplantingsperiode (15 maart - 15 juli) van relevante vogelsoorten uitgevoerd te worden of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden, zodat schade aan algemeen broedvogels wordt uitgesloten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- e. ten aanzien van het bepaalde over 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 niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. ten aanzien van het bepaalde over 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;
- g. het bepaalde in het plan voor het gebruik van een woonhuis of een bedrijfswoning ten behoeve van bed & breakfast mits de logiesoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het oppervlak van de woning met een maximum van 50 m², parkeren op eigen erf plaatsvindt en de logiesactiviteit wordt uitgeoefend door een van de bewoners van het woonhuis of de bedrijfswoning waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Aanvraagvereisten

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

14.2 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

15.2 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 verboden gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na de 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. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES					CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	GROOTSTE AFSTAND			
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1		
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1		
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	1	1	10	1		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1		D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	1	1	10	1		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1		D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1		
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	1	1	10	1		D

Verklaring

Verklaring

- ...	: niet van toepassing of niet relevant	kl.	: klasse	v.c.	: verwerkingscapaciteit	B	: bodemverontreiniging
<	kleiner dan	n.e.g.	niet elders genoemd opslagcapaciteit	uur		C	continue
>=	groter dan of gelijk aan	o.c.	productiecapaciteit	u	dag	D	divers
cat.	categorie	p.c.	productieoppervlak	d	week	L	luchtverontreiniging
en dergelijke		p.o.		w	jaar	Z	zonering
				j			