

TAM-omgevingsplan Ommelse Bos 3

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Algemeen gebruiksverbod	5
Artikel 3 Begripsbepalingen	6
Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen	7
Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen	10
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	11
Artikel 6 Bedrijf	11
Artikel 7 Groen	14
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 10 Algemene regels bouwactiviteiten	18
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	21
Artikel 13 Overgangsregels	21

Regels

Préambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Ommelse Bos 3 te Ommel en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Asten. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) en de IMRO-standaarden. In de gemeente Asten is het nog niet mogelijk om een wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD) beschikbaar te stellen

De in dit deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan van de gemeente Asten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Ommelse Bos 3, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.-ONTW**.
- d. 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..

Artikel 2 Algemeen gebruiksverbod

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie dan wel toegestane gebruiksactiviteiten.
- b. Onder strijdig gebruik bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart- en headshop, alsmede een groothandel in smart- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
 - 2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. het gebruik van bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
 - 4. het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast tenzij expliciet toegestaan in de regels;
 - 5. het gebruik van een woning voor kamerverhuur waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.

Artikel 3 Begripsbepalingen

3.1 Algemeen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, 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 hoofdstuk.

3.2 Omgevingsplan

Het Omgevingsplan van de gemeente Asten.

Artikel 4 Aanvullende begripsbepalingen

4.1 plan:

het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Ommelse Bos 3' met identificatienummer NL.IMRO.0743.Ommelsebos3-0001 van de gemeente Asten.

4.2 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.

4.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

4.4 aangebouwd bijgebouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

4.5 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

4.6 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep.

4.7 bebouwing:

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

4.8 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

4.9 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

4.10 functiegrens:

de grens van een functievlak.

4.11 functievlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

4.12 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat i bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.13 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

4.14 bouwbedrijf:

een bedrijf die de fysieke uitvoering van bouwprojecten verzorgt, zoals woningbouw, renovatie, en assemblage van (mantelzorg)woningen.

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 krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

4.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

4.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

4.20 detailhandel:

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

4.21 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

4.22 gebouw:

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

4.23 hobbymatig agrarisch gebruik:

het gebruik door de bewoner(s) van een (bedrijfs)woning van de (bedrijfs)woning met bijgebouw(en) tot maximaal 200 m² en bijhorende gronden ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

4.24 hoofdgebouw:

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

4.25 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit TAM-omgevingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwblok of functieveld.

4.26 overkapping / carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie wanden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

4.27 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

4.28 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

4.29 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

4.30 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.

4.31 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

4.32 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal 10 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per persoon mits rookmelders zijn geplaatst conform woonfunctie nieuwbouw Bouwbesluit 2012 en in de keuken een goedgekeurde brandblusser is geplaatst. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid.

4.33 zelfstandige wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

5.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op het bouwperceel voorkomende bouwwerk.

5.2 de afstand tot de as van de weg:

de kortste afstand tot de werkelijke as van de weg (rijbanen).

5.3 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

5.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

5.5 de 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.

5.6 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.

5.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

5.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

5.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

5.10 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.

5.11 de oppervlakte van overkappingen/carports:

het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

5.12 diepte bodemingreep:

vanaf het peil / maaiveld tot aan het diepste punt van de ingreep.

5.13 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtwassers, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als 'Bedrijf' aangewezen locaties zijn de volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) toegestaan:

- a. een bouwbedrijf;
- b. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- d. met de daarbij behorende:
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en verhardingen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Bouwactiviteiten

6.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 6.1 toegestane bedrijvigheid.

6.3.2 Bouwen van bedrijfsgebouwen - beoordelingsregels

De volgende beoordelingsregels gelden voor gebouwen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. In totaal mag maximaal 770 m² aan bedrijfsgebouwen worden opgericht;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,6 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

6.3.3 Bouwen van bouwwerken - beoordelingsregels

De volgende beoordelingsregels gelden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3.4 Bouwen van een bedrijfswoning - beoordelingsregels

De volgende beoordelingsregels gelden voor het bouwen van een bedrijfswoning:

- a. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- c. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.

6.3.5 *Bouwen van vrijstaande bijgebouwen - beoordelingsregels*

De volgende beoordelingsregels gelden voor het bouwen van een bijgebouwen.

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 80 m².
- b. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
- c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning bedraagt minimaal 5 meter.
- f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt minimaal 1,5 en maximaal 25 meter.

6.4 **Vergunningplicht voor afwijken**

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 6.3.2 teneinde voor de bedrijfsgebouwen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits:

- a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan:
 1. 12 m. bij een kap;
 2. 10 m. bij een plat dak;
- c. de grotere hoogte van bedrijfsgebouwen architectonisch en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

6.5 **Specifieke functieregels**

6.5.1 *Strijdig gebruik*

Als met de functie strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
- b. voor detailhandel;
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- f. voor een seksinrichting.

6.5.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt conform 6.2 indien:

- a. de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan en vervolgens en in stand wordt gehouden.
- b. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen alsmede hemelwater op verhardingen, dient op eigen terrein te worden geborgen, waarbij op eigen terrein een bergingsvoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² dakvlak en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.5.3 *Aan huis verbonden beroep*

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 6.2 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Groen'.

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als 'Groen' aangewezen locaties zijn de volgende functie(s) en gebruiksactiviteit(en) toegestaan:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- b. de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing en natuurmaatregelen zoals bedoeld in Bijlage 1;
- c. een en ander met bijbehorende voorzieningen

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 7.2 toegestane functie en erfafcheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter.

7.4 Specifieke functieregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze functie wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de grond als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de functieomschrijving genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling;
- b. gebruik en inrichting van deze functie in strijd met Bijlage 1.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en/of te verwachten archeologische monumenten. Deze functie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige functies.

8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 2' (mede) bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
 2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
 3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.3 Afwijken van de beoordelingsregels

Bevoegd gezag kijkt bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende functies mits:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd in 8.4.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- e. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- f. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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 10 Algemene regels bouwactiviteiten

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen (kelders) is uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen zijn / worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m buiten deze gebouwen;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

10.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Omgevingswet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Omgevingswet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - radar

11.1.1 Beoordelingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag de bouwhoogte van bouwwerken de hoogte van 65 m + NAP niet overschrijden.

11.1.2 Afwijken van de beoordelingsregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de radar (de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijking maatvoering en situering

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen maatvoerings- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in deze regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is uit functioneel of architectonisch oogpunt en mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. binnen de functie opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.

12.2 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 6.5.2 opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsregels

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.