

TAM-omgevingsplan Kerkweg 8 Vorchten

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 3	Toepassingsbereik	9
Hoofdstuk2	Functies en gebiedsaanwijzingen	10
Artikel 4	Agrarisch	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Hoge archeologische verwachting	13
Artikel 7	Waarde - Lage archeologische verwachting	15
Artikel 8	Overige zone - Oeverwal	16
Hoofdstuk3	Algemene regels voor activiteiten	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene ruimtelijke bouwregels	18
Artikel 11	Planologische gebruiksactiviteiten	19
Artikel 12	Omgevingsplanactiviteit	20
Artikel 13	Parkeeractiviteiten	21
Artikel 14	Overige regels	22
Hoofdstuk4	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Overgangsrecht	23

Regels

Preamble

Dit plan beoogt het realiseren van drie woningen (een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap-woning). Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22E van het omgevingsplan van de gemeente Heerde.
- In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22E' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22E bij het omgevingsplan van de gemeente Heerde.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bijlage bij de Omgevingswet, 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 overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E', tenzij daar in dit artikel van wordt afgeweken.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 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;

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aaneengebouwd

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie aaneengebouwde woningen;

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Een ander bouwwerk met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.9 bed-and-breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok;

1.10 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Kerkweg 8 Vorchten aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.11 bestaand:

feitelijk (duurzaam) en legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Kerkweg 8 Vorchten;

1.12 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag in de zin van de Omgevingswet. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Heerde;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 plan:

Het TAM-omgevingsplan Kerkweg 8 Vorchten met identificatienummer NL.IMRO.0246.919ONTTAMOPKerkwg8-ON01 van de gemeente Heerde;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 carport:

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte; een carport is tevens een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat als in deze regels voor carports een specifieke regeling is opgenomen, deze regeling geldt;

1.22 cultuurhistorischewaarden:

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;

1.23 dak:

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 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;

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 eerste verdieping:

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.27 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.28 halfvrijstaande woning:

een woning van het type twee-aaneengebouwd;

1.29 huishouden:

een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.30 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.31 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.32 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.33 normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik dat, gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.34 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;

1.35 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mestvergisting;

1.36 overkapping:

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

1.37 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.38 prostitutie:

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

1.39 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 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;

1.41 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de door of namens burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);

1.42 voorgevelrooilijn:

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.43 vrijstaand:

een woning die niet verbonden is met een andere woning door middel van het hoofdgebouw;

1.44 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij er sprake is inwoning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-Omgevingsplan, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.45 woonhuis:

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

Artikel 2 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:

2.1 de breedte van een gebouw:

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 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;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 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;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 3 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 Kerkweg 8 in Vorchten waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.919ONTTAMOPKerkwg8-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

Gronden binnen de functie 'Agrarisch' mogen worden gebruikt voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf .
- b. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde, zoals bedoeld in Artikel 8;
- c. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, tijdelijk bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. agrarisch beheer van gronden;
- g. met daarbij behorende hekwerken ter afbakening ter bescherming van gewassen en vee, tuinen, erven en agrarische gronden

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in 4.2 opgenomen beoordelingsregels.

4.2.2 Algemeen

Binnen de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4.1.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte andere bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke functieregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op de met gebiedsaanduiding 'spuitzone' aangewezen gronden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.3 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor:

- a. het wonen in woonhuizen;
- b. een aan-huis-gebonden beroep;
- c. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
- d. agrarische hobbybedrijven;

met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

5.2 Beoordelingsregels

5.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in 5.2 opgenomen beoordelingsregels.

5.2.2 Algemene beoordelingsregel voor het bouwen

Binnen de functie 'Wonen' mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in 5.1.

5.2.3 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, uitgezonderd bestaande hoofdgebouwen. met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits hierdoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- c. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgebouwe van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, danwel de bestaande goothoogte;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, danwel de bestaande bouwhoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 9 m;
- b. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze hiervan afwijkt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' een extra bijgebouw worden gebouwd van maximaal 200 m²;
- e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgeven van een bestaand hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

5.2.5 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen

5.3 **Omgevingsplanactiviteit bouwen**

5.3.1 *Aanwijzen vergunningplicht*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning afwijkend te bouwen van het bepaalde in:

- a. 5.2.3 onder b ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen de functie wonen;
- b. 5.2.4 onder d voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het volgende in acht wordt genomen:
 1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan bestaande wegen, de volgende afstand uit de as van de weg in acht te worden genomen:
 - Afstand uit de wegas voor bestaande wegen: 15 meter;

5.3.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de omgevingsplanactiviteit vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 10 Algemene ruimtelijke bouwregels.

5.4 **Specifieke functieregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de functie wonen strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een aan-huis-gebonden-bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

5.5 **Omgevingsplanactiviteit gebruiken**

5.4.1 ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
- b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
- c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
- d. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
- e. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' heeft de volgende functie:

- Het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

6.2 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

Op de met 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 6.3.2 is het verboden zonder een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

Waarde		A	B	C	D	E	F
Waarde - Hoge archeologische verwachting		+	+	+	+	+	+
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist							
A	Aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen						
B	Verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden						
C	Aanleggen en dempen van watergangen en poelen						
D	Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur						
E	Diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering						
F	Bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters						

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Archeologie

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - a. 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - b. 1.000 m² in een gebied met een Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;
 - c. 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

Artikel 7 Waarde - Lage archeologische verwachting

7.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Lage archeologische verwachting' heeft de volgende functie:

- Het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 7.2.2 is het verboden zonder een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

Waarde		A	B	C	D	E	F
Waarde - Lage archeologische verwachting		+	+	+	+	+	+
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist							
A	Aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen						
B	Verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden						
C	Aanleggen en dempen van watergangen en poelen						
D	Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur						
E	Diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering						
F	Bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters						

7.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Archeologie

Het in lid 7.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 7.2.1 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - 1.000 m² in een gebied met een Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;
 - 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

Artikel 8 Overige zone - Oeverwal

8.1 Algemeen

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtname van de per gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals hierna ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Oeverwal' is aangegeven:

Landschap	Landschaps-en natuurwaarden
Oeverwal	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbepanting en hoogstamboomgaarden - Onregelmatig verkavelingspatroon - aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen mag, behoudens intrekking van die omgevingsvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 10 Algemene ruimtelijke bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken meer bedragen dan op grond van deze titel danwel Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toegestaan worden aangehouden en in stand gehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, minder bedragen dan op grond van deze titel danwel Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toegestaan worden aangehouden en in stand gehouden.

10.2 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 geldt voor het uiterlijk van de te bouwen bouwwerken, bedoeld in artikel 22.7, dat deze dienen te voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 11 Planologische gebruiksactiviteiten

11.1 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

11.2 Toegestaan gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het toegestaan gronden te gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 12 Omgevingsplanactiviteit

12.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken, anders dan de toegestane bouwactiviteiten, als bedoeld in Hoofdstuk 2.

12.2 Omgevingsplanactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor bouwactiviteiten in Hoofdstuk 2 voor zover het gaat om:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. het toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- e. het toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

12.3 Beoordelingsregels

De in 12.2 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Parkeeractiviteiten

13.1 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, dan wel binnen het plan wordt voorzien in die behoefte en wordt deze parkeergelegenheid duurzaam in stand gehouden.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 2 waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, 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.

13.2 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.

13.3 Omgevingsplanactiviteit

13.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het gestelde in 13.1 en 13.2.

13.3.2 Omgevingsplanactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1 en 13.2 indien:

- 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.

13.3.3 Maatwerkvoorschriften

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in 13.3.2 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig het in Bijlage 2 opgenomen

Parkeerbeleid.

Artikel 14 Overige regels

14.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet toeneemt,
 - 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 bepaalde in 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 plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 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 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 het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

