

Regels

Naam van het plan: TAM-omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten
Status: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01

- 1 Inleidende bepalingen
- 2 Specifieke regels over functies
- 3 Algemene regels
- 4 Algemene aanduidingsregels
- 5 Regels ter bescherming van waarden en objecten
- 6 Overgangsregels

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Aalten

Het omgevingsplan gemeente Aalten, te raadplegen via de link omgevingsplan gemeente Aalten, wordt aangevuld en, indien van toepassing, gewijzigd door de regels van dit plan.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01

Artikel 2 Begrippen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan van het omgevingsplan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.37 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten" met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 van de gemeente Aalten.

2.4 TAM-omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.5 Locatievlak

Een geometrisch bepaald vlak dat in de regels is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruik(st)er van de woning.

2.7 Aan huis verbonden beroepsactiviteit

Aan-huis-gebonden-beroep: Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel), maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

2.8 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.

2.9 Aanduiding

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

2.10 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.11 Archeologische waarde

Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

2.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.13 Bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2.14 Bedrijf

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

2.15 Bedrijfswoning/dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

2.16 Begane grond

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

2.17 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

1. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

2.18 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.

2.19 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

2.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.21 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

2.22 Bouwperceel

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

2.23 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.24 Bouwvlak

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

2.25 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.

2.26 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk en/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 gebied heeft gemaakt.

2.27 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.28 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

2.29 Gebouw

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

2.30 Geluidgevoelige gebouwen en terreinen

Gebouwen die gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.31 Geurgevoelig gebouw

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

2.32 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

2.33 Huishouden

Van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

2.34 Verkoopvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

2.35 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

2.36 Wonen

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

2.37 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (één verblijfsobject met een woonfunctie).

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 Meetwijze

3.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

3.1.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 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.

3.1.6 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.

2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als 'Wonen'.

4.2 Functieomschrijving Wonen

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

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroep of bedrijf aan huis;
- d. bed & breakfast;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

In aanvulling op deze bouwregels gelden voor zover van toepassing de regels van de dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone'

4.3 Gebruiksactiviteiten

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies.

4.3.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot een gebruik strijdig met de in 4.2 genoemde functies, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van het gebruik ten behoeve van mantelzorg;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd of die direct verband houden met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

4.3.3 Beroep of bedrijf aan huis

Tot een gebruik in overeenstemming met de in 4.2 genoemde functies wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis beslaat maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- de parkeerdruk in de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

4.3.4 Bewoning bijbehorende bouwwerken

Tot een gebruik in overeenstemming met de in 4.2 genoemde functies wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning, voor zover:

- de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan; of
- de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, en de woonfunctie uitsluitend op de begane grond plaatsvindt.

4.3.5 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 4.2 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

4.4 Bouwactiviteiten

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 4.2;
- er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken toegestaan;
- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

4.4.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

4.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
 - 1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd,
 - 2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
 - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

4.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.4.5 Autostalling

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste twee auto's per woning.

4.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen - overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel

4.5.1 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel - omgevingsplanactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
- b. het bepaalde in lid 4.4.3 sub b voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.

4.5.2 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel – beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 4.5.1 wordt verleend, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6 Vergunningsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vergunningsvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5 en artikel 22.25 van het omgevingsplan, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het behoud van doorzichten naar het landschap;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het behoud van bomen.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als 'Bedrijf'.

5.2 Functieomschrijving Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 2, zoals opgenomen in de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij deze regels);
- b. de instandhouding van het bestaande bedrijfsgebouw;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals:
 - ontsluitingen;
 - erven;
 - tuinen;
 - parkeervoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - groen.

5.3 Gebruiksactiviteiten

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies.

5.3.2 Verboden gebruik – detailhandel

Tot een gebruik strijdig met deze regels wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals toegestaan op grond van deze regels.

5.3.3 Verboden gebruik – opslag in open lucht

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;
- het gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 4 m.

5.4 Bouwactiviteiten

5.4.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.2 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen;
- b. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, lichtmasten en reclame-uitingen en/of -masten.

5.4.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven mag dit niet worden overschreden;
- c. de goothoogte mag maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is;
- d. de bouwhoogte mag maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwhoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

5.4.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een aan-, uitbouw of bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag niet meer dan 90 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 75 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen die zijn verbonden met en één geheel vormen met het hoofdgebouw, mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 5 m bedragen.

5.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter genoemde gevels worden gebouwd;
- c. de hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en reclame-uitingen en/of -masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

5.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in 5.4.2 en 5.4.3, voor zover het betreft:

- het overschrijden van de bouwgrenzen door een bedrijfsgebouw tot maximaal 3 m;
- het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het bedrijfsgebouw of het verlengde daarvan.

5.5.2 Beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 5.5.1 wordt verleend, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.6 Vergunningsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen en vergunningsvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 en artikel 22.25 van het omgevingsplan, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als 'Tuin'.

6.2 Functieomschrijving Tuin

Een locatie die is aangewezen als 'Tuin' heeft de volgende functies indien deze behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen:

- a. tuinen en erven;
- b. parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten;
- c. paden;
- d. erf- en terreinafscheidingen.

6.3 Gebruiksactiviteiten

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies van de gronden.

6.4 Bouwactiviteiten

6.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 6.2;
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn overkappingen niet toegestaan.

6.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 6.4.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.5 Vergunningsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vergunningsvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.25 van het omgevingsplan, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het behoud van doorzichten naar het landschap;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het behoud van bomen.

Artikel 7 Verkeer - verblijfsgebied

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als 'Verkeer'.

7.2 Functieomschrijving Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. afwatering en waterhuishouding;
- e. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsvoorzieningen en overeenkomstige doeleinden.

7.3 Gebruiksactiviteiten

7.3.1 Algemeen

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

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 7.2;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

7.4.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt het volgende:

- uitsluitend abri's zijn toegestaan;
- de hoogte van abri's mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
 - zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
 - bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
 - weg- en waterbouwkundige kunstwerken.
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- in afwijking hiervan mag de hoogte van beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen maximaal 4 m bedragen;
- in afwijking hiervan mag de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 8 m bedragen.

7.5 Vergunningsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vergunningsvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.25 van het omgevingsplan, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- het behoud van doorzichten naar het landschap;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het behoud van bomen.

3 Algemene regels

Artikel 8 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01.

Artikel 9 Aanvraagvereisten

1. 1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. a. het bepaalde in 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - b. b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. 2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 10 Anti-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 bouwregels

11.1 Bodemgevoelige bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.26 en 22.35 van het omgevingsplan mogen bodemgevoelige bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 50 m².

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

11.2.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

11.2.2 Overschrijding bouwhoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
- gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

12.2 Parkeren

12.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of bestemming van het gebouw, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's op het perceel of in de directe omgeving.

12.2.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de beleidsregels parkeernormen gemeente Aalten. Voor deze locatie gelden de parkeernormen behorende bij het buitengebied.

12.2.3 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.

De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald conform de beleidsregels parkeernormen gemeente Aalten. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Voor de locatie Gendringseweg 23–25a gelden de parkeernormen behorende bij het gebied 'buitengebied'.

12.2.4 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien een gebruikswijziging van gronden en/of bouwwerken leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, moet in voldoende mate ruimte voor parkeren aanwezig zijn op die gronden of op de daarbij behorende gronden.

De parkeerbehoefte wordt bepaald conform de beleidsregels parkeernormen gemeente Aalten. Indien de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Voor de locatie Gendringseweg 23–25a gelden de parkeernormen behorende bij het gebied 'buitengebied'.

12.2.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte die krachtens deze parkeerregels aanwezig moet zijn voor parkeren en stallen van voertuigen, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

12.2.6 Afwijken van parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 tot en met 12.2.5, indien:

- het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien;
- zij daarbij een financiële voorwaarde stellen, conform de beleidsregels parkeernormen gemeente Aalten.

4 Algemene aanduidingsregels

Artikel 13 Vrijwaringszone - molenbiotoop

13.1 Voorrangsbepaling

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

13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'.

13.3 Functieomschrijving

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

13.4 Bouwactiviteit

Binnen de in lid 13.2 bedoelde zone gelden, in afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende functies, de volgende maximale bouwhoogten voor bouwwerken:

- binnen 100 meter van de voet van de molen geldt een maximale bouwhoogte van 3,40 meter (belthoogte);
- tussen 100 en 346,5 meter van de molen geldt: bouwhoogte = (afstand tot molen / 50) + 3,07 meter;
- bestaande bouwwerken en bestaande belemmeringen zijn toegestaan, mits de belemmering niet wordt vergroot.

13.5 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.4 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig de andere functies, tenzij:

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

13.6 Aanlegactiviteit

13.6.1 Vergunningplicht

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

- het ophogen van gronden boven de maximaal toelaatbare bouwhoogte;
- het aanbrengen van beplanting hoger dan de toegestane bouwhoogte;
- het plaatsen van installaties, objecten of apparatuur hoger dan de toegestane bouwhoogte.

13.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 13.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

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

13.6.3 Beoordelingsregels

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 13.6.1 zijn alleen toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een molendeskundige.

5 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 14 Waarde – Archeologie hoge verwachting

14.1 Voorrangsregeling

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

14.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als Waarde - Archeologische hoge verwachting.

14.3 Functieomschrijving

De locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

14.4 Bouwactiviteit

14.4.1 Toepassingsbereik

- a. Deze regels zijn van toepassing indien:
 - de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 500 m²;
 - de bouwactiviteit gepaard gaat met grondbewerking die dieper is dan 0,40 m vanaf het maaiveld.
- b. De regels zijn niet van toepassing indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
 2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, met een uitbreiding van maximaal 500 m² waarbij de bestaande fundering wordt benut (geen nieuwe kelders);
 3. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

14.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

14.4.3 Aanvullende beoordelingsregel

1. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteit, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden of een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 14.4.4 voldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.4.4 dienen te worden gesteld.

14.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht 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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

14.5 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

14.6 Aanlegactiviteit

14.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondbewerking dieper dan 0,40 m op meer dan 500 m², zoals ploegen, woelen, ontginnen, graven of aanleggen van drainage/verharding;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 14.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

14.6.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

14.6.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.6.5 dienen te worden gesteld.

14.6.5 Vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

14.6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de functieaanduiding 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen indien blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de functieaanduiding wijzigen naar 'Waarde - Archeologie' bij aanwezigheid van behoudenswaardige waarden, waarbij de strengere regels zonder oppervlaktematen van toepassing worden.

Artikel 15 Waarde - Archeologie lage verwachting

15.1 Voorrangsregeling

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

15.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 is aangewezen als Waarde - Archeologische hoge verwachting.

15.3 Functieomschrijving

De locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie lage verwachting' heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

15.4 Bouwactiviteit

15.4.1 Toepassingsbereik

- a. Deze regels zijn van toepassing indien:
 - o de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 5.000 m²;
 - o de bouwactiviteit gepaard gaat met grondbewerking die dieper is dan 0,40 m vanaf het maaiveld.
- b. De regels zijn niet van toepassing indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
 2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, met een uitbreiding van maximaal 5.000 m² waarbij de bestaande fundering wordt benut (geen nieuwe kelders);
 3. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

15.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

15.4.3 Aanvullende beoordelingsregel

1. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteit, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden of een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 15.4.4 voldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.4.4 dienen te worden gesteld.

15.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht 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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

15.5 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

15.6 Aanlegactiviteit

15.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondbewerking dieper dan 0,40 m op meer dan 5.000 m², zoals ploegen, woelen, ontginnen, graven of aanleggen van drainage/verharding;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 15.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

15.6.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

15.6.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.6.5 dienen te worden gesteld.

15.6.5 Vergunningvoorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

15.6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de functieaanduiding 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen indien blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de functieaanduiding wijzigen naar 'Waarde - Archeologie' bij aanwezigheid van behoudenswaardige waarden, waarbij de strengere regels zonder oppervlaktelaten van toepassing worden.

6 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.