TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Albert van Meerveldstraat 88

Motivering en regels voor het TAM-omgevingsplan

Datum:	september 2025
Locatie:	Albert van Meerveldstraat 88 en 90 in Zwartebroek
Plannr.:	TAMOP0011

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	7
Artikel 3	Toepassingsbereik	8
Artikel 4	Aanvraagvereisten	9
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	9
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten	10
Artikel 6	Gemengd	10
Artikel 7	Tuin	12
Artikel 8	Wonen - I	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene beoordelingsregels	17
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 13	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	20
Artikel 14	Overgangsrecht bouwwerken	20
Artikel 15	Overgangsrecht gebruik	20

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	bij hfst. 22x Nota Parkeernormen (2020)

Regels

Preambule
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het afsplitsen van de bedrijfswoning van de bestaande supermarkt op de locatie Albert van Meerveldstraat 88 n Zwartebroek en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22k) van het omgevingsplan van de gemeente Barneveld. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid van het 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 STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22k van het omgevingsplan van de gemeente Barneveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22k.' 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 ‘22ks. gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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 hoofdstuk 22k, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

Aanvullend gelden voor de toepassing van hoofdstuk 22k de volgende begripsbepalingen:

1.1 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Albert van Meerveldstraat 88 met identificatienummer NL.IMRO.0203.TAMOP0011-0002 van de gemeente Barneveld.

1.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Barneveld.

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.4 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 archeologische deskundige

een regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwvlak dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast

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

1.11 bedrijfswoning

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 functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 beeldkwaliteit

aspecten die van invloed zijn op de beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving zoals structuur, identiteit en belevingswaarde;

1.13 bestaande

bestaand en legaal aanwezig op de dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.14 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 en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

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;

1.15 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de bij omschrijving van de hoofdbestemming opgesomde functies, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwmarkt

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig artikelen in de bouwbranche ter verkoop worden aangeboden. Tot bouwmaterialen worden onder meer gerekend: bouwstoffen zoals cement, hout en bouwstenen, wand- en vloertegels, ijzerwaren, elektrisch installatiemateriaal alsmede sanitair-, badkamer- en keukeninrichtingsmaterialen, en doe-het-zelfproducten;

1.18 bouwperceel

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

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 hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.22 detailhandel

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

1.23 dienstverlening

het verlenen van economische diensten aan derden;

1.24 erf

bij de functie behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze functie is;

1.25 extensief recreatief medegebruik

een vorm van recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbelevingen dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes;

1.26 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.27 geluidgevoelige ruimte

een verblijfsruimte of een verblijfsgebied, als bedoeld in Bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

1.28 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw, dat vanwege zijn indeling en uiterlijke verschijningsvorm, gelet op de functie als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel of bouwvlak moet worden aangemerkt en waartoe eventuele uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen niet worden gerekend;

1.29 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.30 kamerverhuur

onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, sub d van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Barneveld, zoals deze geldt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.31 kantoor- en/of praktijkruimte

een gedeelte van een woning of gebouw bij een woning, dat uitsluitend dient voor de uitoefening van beroepsactiviteiten van de bewoner van de woning op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

1.32 natuur(wetenschappe)lijke waarde

aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.33 ondergronds bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die onder het maaiveld is gelegen;

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit tenminste een dak en maximaal één wand;

1.35 pad

een weg uitsluitend bedoeld en bestemd voor langzaam verkeer;

1.36 particulier opdrachtgeverschap

een vorm van woningbouw waarbij particulieren zelf de regie hebben over het ontwerp en de bouw van hun woning;

1.37 particuliere vakantie-verhuur

het tijdelijk verhuren van een ruimte in een woning dan wel de volledige woning als logiesaccommodatie;

1.38 SBI-Code

Standaard Bedrijf Indelingscode van het Centraal Bureau voor Statistiek;

1.39 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van 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;

1.40 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.41 verkoopvloeroppervlak

alle voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel, zowel binnen als buiten;

1.42 vloeroppervlak

grootte van de oppervlakte van een bouwlaag;

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw;

1.44 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de (bestaande) bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.45 winkelvloeroppervlak

alle inpandige, voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.46 wonen

activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;

1.47 woning

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

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op respectievelijk in afwijking van artikel 22.24 van het omgevingsplan gelden de volgende meetbepalingen:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.7 De oppervlakte van een ondergronds bouwwerk

onder de begane grondvloer, tussen de harten van de ondergrondse buitenste muren;

2.8 De oppervlakte van een overkapping

de loodrechte projectie van de overkapping op het maaiveld;

2.9 Het vloeroppervlak

boven de vloeren, tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren.

2.10 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders weergegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%).

2.11 Maten

buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijke deel

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in artikel 3.3, zijn niet van toepassing.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 3.3, voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening TAM-omgevingsplan Hfs 22k Albert van Meerveldstraat 88

De regels in dit hoofdstuk (Hoofdstuk 22k) zijn van toepassing op de locatie Albert van Meerveldstraat 88 in Zwartebroek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0203.TAMOP0011-0002 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 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. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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 toebedeelde functies en activiteiten.

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 6 Gemengd

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Gemengd'.

6.2 Functieomschrijving

Op de als 'Gemengd' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel;
b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. parkeervoorzieningen;
g. een bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

h. gebouwen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

6.3.1 bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
c. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven;
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' want daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven.

6.3.2 bouwen van bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 11 m bedragen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

6.3.3 bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

6.3.4 bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
d. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.4 Maatwerkvoorschriften

Voor de als 'Gemengd' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de brandveiligheid;
c. de externe veiligheid;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
i. een ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

6.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte bouwregels

6.5.1 Omgevingsplanactiviteit bouwen buiten bouwvlak

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak als bedoeld in artikel 6.3.1 te bouwen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
    a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
    b. de goothoogte buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt;
    c. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m bedraagt.
    d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de brandveiligheid;
        - de externe veiligheid;
        - de verkeersveiligheid;
        - de sociale veiligheid;
        - de milieusituatie; en
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5.2 Omgevingsplanactiviteit andere bouwhoogte erf- of terreinafscheidingen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erf- of terreinafscheiding vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) als bedoeld in artikel 6.3.4 te bouwen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
   b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - het straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie; en
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 Specifieke functieregels

6.6.1 Verboden gebruik

Op de als 'Gemengd" aangewezen locatie is het gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak voor opslag ten behoeve van binnen de functie 'Gemengd' toegelaten functies en activiteiten niet toegestaan.

Artikel 7 Tuin

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Op de als 'Tuin' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. tuinen;
b. verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

7.3.1 bouwen van bijbehorende bouwwerken e.a. in de tuin

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende regels:

a. de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
b. de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de functiegrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.3.2 bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
e. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;

7.4 Maatwerkvoorschriften

Voor een als 'Tuin' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de brandveiligheid;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden..

7.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte bouwregels

7.5.1 Omgevingsplanactiviteit andere bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor voorgevel

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) te verhogen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat:
   a. de bouwhoogte niet meer van 2 m bedraagt;
   b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - het straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Wonen - I

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Op de als 'Wonen - I' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. het wonen anders dan in een bedrijfswoning;
b. woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
c. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

d. gebouwen;

e. bijbehorende bouwwerken;
f. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

8.3.1 Bouwen van niet-gestapelde woningen

Voor het bouwen van niet-gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel;
c. voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding	*Bouwwijze*
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

d. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
g. een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

8.3.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij niet-gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,4 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
d. de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m²;

8.3.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. voor het bouwen van overkappingen geldt in afwijking van artikel 8.3.2 lid a, b en c een maximum goot- en bouwhoogte van 3 meter;
c. op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is in aanvulling op artikel 8.3.2 lid d één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m²;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

8.4 Maatwerkvoorschriften

Voor een als 'Wonen - I' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de brandveiligheid;
d. de externe veiligheid;

e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte bouwregels

8.5.1 Omgevingsplanactiviteit situering voorgevel

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de voorgevel van de woning te situeren uit de aangegeven gevellijn als bedoeld in artikel 8.3.1.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat:
   a. de situering van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn ligt.
   b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

8.5.2 Omgevingsplanactiviteit andere maximale goothoogte

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de goothoogte van een woning als bedoeld in artikel 8.3.1 te verhogen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de goothoogte van een woning wordt vergroot met maximaal 3 meter;
   b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

8.6 Specifieke functieregels

8.6.1 Gebruik overeenkomstig de functie

Op de als 'Wonen - I' aangewezen locatie is het volgende gebruik rechtstreeks toegestaan:

1. een bed & breakfast, waarvoor geldt dat niet meer dan twee kamers in de woning mogen worden gebruikt met maximaal twee bedden per kamer en dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
2. het gebruik van ruimten binnen een woning en in de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
   b. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m^2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
   c. degene die de in dit lid genoemde activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
   d. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge het Besluit activiteiten leefomgeving zijn niet toegestaan.
   e. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

8.7 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

8.7.1 Omgevingsplanactiviteit kamerverhuur

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens (kamerverhuur) toe te staan.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
      - het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. voldaan wordt aan de minimale oppervlakte zoals genoemd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld;
   c. aangetoond wordt dat de woningen passen binnen de Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor Jong en Oud'.

8.7.2 Omgevingsplanactiviteit bed & breakfast in bijbehorend bouwwerk

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het gebruik van bijbehorende bouwwerk voor een bed & breakfast toe te staan.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. dit niet meer dan twee kamers betreft met maximaal twee bedden per kamer;
   b. er in die bijbehorende bouwwerken geen keuken aanwezig is;
   c. de oppervlakte van de ruimten in gebruik voor bed & breakfast niet meer bedraagt dan 60 m^2;
   d. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
   e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
      - het straat- en bebouwingsbeeld;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene beoordelingsregels

10.1 Omgevingsplanactiviteit ondergronds bouwen

1. Voor het ondergronds bouwen geldt dat het is toegestaan waar ook bovengronds bouwen is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwwerk'.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ondergronds bouwwerk' is het verboden om ondergronds te bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 geluidzone - niet-geluidgevoelige ruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - niet-geluidgevoelige ruimte' is geen geluidgevoelige ruimte toegestaan.

11.2 Gebruik overeenkomstig de functie

Als gebruik overeenkomstig de functie wordt aangemerkt:

1. het gebruiken van een woning voor particuliere vakantie-verhuur, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. dit niet meer dan 60 nachten per kalenderjaar is;
   b. geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaatsvindt;
   c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
   d. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

11.3 Verboden gebruik

Het volgende gebruik van de gronden en de gebouwen en andere bouwwerken is niet toegestaan:

a. het (laten) gebruiken van de gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, uitgezonderd het gebruik dat in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
b. het (laten) gebruiken van gronden voor sport- en wedstrijdterreinen, uitgezonderd het gebruik dat in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
c. het (laten) gebruiken van gronden voor motor- en modelvliegtuigsport;
d. het (laten) gebruiken van gronden voor militair oefenterrein met motorvoertuigen, uitgezonderd het gebruik dat in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
e. het (laten) gebruiken van gronden voor een seksinrichting dan wel coffeeshop;
f. het (laten) gebruiken van gronden voor een camperterrein / -plaats;
g. het (laten) gebruiken van gronden voor een landingsplaats voor vliegtuigen, helikopters en/of ultralighthelikopters, niet zijnde traumahelikopters.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Omgevingsplanactiviteiten met afwegingsruimte functieregels

12.1.1 Omgevingsplanactiviteit aanpassen grenzen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de grens of de richting van wegen, parkeerstroken, paden, bermen en sloten en ligging van bebouwingsgrenzen aan te passen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. bij de uitmeting blijkt dat de aanpassing noodzakelijk is gelet op de werkelijke toestand van het terrein;
   b. die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is weergegeven niet meer bedragen dan 10 m;
   c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.1.2 Omgevingsplanactiviteit afmetingen bebouwing

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning om te bouwen in afwijking van de bepalingen ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan weergegeven maten;
   b. geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.1.3 Omgevingsplanactiviteit buitengevelisolatie

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de maximum goot- en bouwhoogte, de grenzen van een bouwvlak, en/of de maximum inhoud te overschrijden ten behoeve van het realiseren van buitengevelisolatie (met nieuwe gevelbekleding) aan een bestaand gebouw of bouwwerk.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de overschrijding beperkt blijft tot een afstand van 0,5 m;
   b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de daartoe aangewezen adviescommissie positief adviseert voor zover sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Parkeernorm

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zoals nieuwbouw- of verbouwplannen) waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is, geldt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (en te blijven) conform de Nota Parkeernormen 2020 (zie Bijlage 1 bij hfst. 22x Nota Parkeernormen (2020). Indien de nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

13.1.2 Uitzondering

Het in bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op het vergroten van een woning.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan mag, mits;
   a. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het vorige lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het vorige lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar niet zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het vorige 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.
3. 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.