

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase
1, Wijhe**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begripsbepalingen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 4	Aanvraagvereisten	11
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	12
Hoofdstuk 2	Functies en gebiedsaanwijzingen	13
Artikel 6	Agrarisch	13
Artikel 7	Groen	14
Artikel 8	Verkeer	16
Artikel 9	Water	17
Artikel 10	Woongebied	18
Artikel 11	Milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen	21
Artikel 12	Leiding - Gas - 1	22
Artikel 13	Waarde - Archeologie - 1	24
Artikel 14	Waarde - Archeologie - 2	26
Artikel 15	Vrijwaringszone - onderhoud watergang	28
Artikel 16	Overige zone - Bodemfunctieklassen wonen	29
Artikel 17	Overige zone - Bebouwingscontour geur	30
Artikel 18	Overige zone - Bebouwingscontour jacht	31
Artikel 19	Overige zone - Bebouwingscontour houtkap	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels voor activiteiten	33
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 21	Algemene regels voor bouwactiviteiten	34
Artikel 22	Algemene regels voor gebruiksactiviteiten	36
Artikel 23	Parkeergelegenheid	37
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	38
Artikel 24	Overgangsrecht	38
Bijlage bij de regels		39
Bijlage 1	(bij Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe) Beeldkwaliteitsplan	40
Bijlage 2	(bij Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe) Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe	41

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het herontwikkelen van agrarische cultuurgrond ten zuiden van de kern Wijhe naar woongebied en vormt een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. 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 in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 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 ten zuiden van de kern Wijhe, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.TAMH22b-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 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 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 het plan:

het plantype TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe met identificatienummer NL.IMRO.1773.TAMH22b-0301 van de gemeente Olst-Wijhe.

2.2 TAM-omgevingsplan:

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

2.3 aan huis verbonden beroep/bedrijf:

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

2.4 aan- of uitbouw:

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.

2.5 aaneengebouwd:

meer dan twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd.

2.6 agrarisch bedrijf:

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondtuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

2.7 andere bouwwerken:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.8 archeologisch onderzoek:

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

2.9 archeologische verwachtingswaarde:

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

2.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

2.11 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

2.12 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, of permanente kamerverhuur.

2.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet.

2.14 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door een verschil in bouwhoogte (bij een bouwhoogte van een hoofdgebouw vanaf 5,00 meter een verschil van minimaal 2,00 meter) en vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

2.15 bodemgevoelig gebouw:

- a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
- b. een woonschip of woonwagen.

2.16 bodemgevoelige locatie:

Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:

- a. de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- b. een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- c. een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

2.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

2.18 bouwperceel:

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

2.19 bouwvlak:

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

2.20 maatschappelijke voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

2.21 calamiteitenontsluiting:

een weg die doorgaans gebruikt wordt door voet- en fietsverkeer, maar tevens geschikt is als ontsluiting voor nood en hulpdiensten en die tevens dienst kan doen als extra ontsluiting van het woongebied voor het ontvluchten van het woongebied in geval van een calamiteit.

2.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

2.23 eerste verdieping:

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

2.24 erker:

een bijbehorende bouwwerk met een beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

2.25 gebouw:

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

2.26 gewasbeschermingsmiddelen:

een mengsel met één of meer werkzame stoffen bestemd om te worden gebruikt om:

- a. planten of plantaardige producten te beschermen tegen alle schadelijke organismen of de werking daarvan te voorkomen;
- b. levensprocessen van planten te beïnvloeden, voor zover het niet gaat om voedende stoffen;
- c. plantaardige producten te bewaren;
- d. ongewenste planten te doden; en
- e. delen van planten te vernietigen of een ongewenste groei van planten te remmen of te voorkomen.

2.27 gestapeld:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde twee-aan-een gebouwde woningen dan wel aaneengebouwde woningen), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

2.28 geschakelde bouw:

bouw waarbij de zijgevel van een woonhuis (gedeeltelijk) aan bijbehorende bouwwerken van een ander woonhuis grenzen.

2.29 halfvrijstaand

een woonhuis van het type twee-aan-één-gebouwd.

2.30 hoofdgebouw:

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

2.31 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

2.32 kap:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling.

2.33 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

2.34 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

2.35 overkapping:

en bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

2.36 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

2.37 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.38 twee-aaneen gebouwde woning

een blok van twee-aaneengebouwde woningen.

2.39 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.

2.40 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college aan te wijzen gevel.

2.41 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

2.42 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.

2.43 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

2.44 wooneenheid:

een woning.

2.45 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

2.46 woonhuis:

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 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;

3.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.3 de goothoogte van een gebouw

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

3.4 de inhoud van een gebouw

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;

3.5 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;

3.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

3.7 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie:
 1. tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie:
 1. tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

3.8 maaiveld:

- a. bij een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. bij een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien geen bouwwerk aanwezig is: het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

3.9 peil:

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

Artikel 4 Aanvraagvereisten

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

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' heeft de volgende functies:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
- b. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- c. de waterhuishouding;
- d. recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruitersporen;

met daarbijbehorende andere bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en voorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

6.3.1 Toepassingsbereik

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

6.3.2 Andere bouwwerken

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van functie worden gebouwd, met dien verstande dat voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. van geluidwerende voorzieningen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte in overige gevallen niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen' heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. parkeerstroken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. buurthuizen uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing';
met daarbij behorende:
 - i. gebouwen;
 - j. andere bouwwerken;
 - k. verhardingen.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.3.1 Toepassingsbereik

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

7.3.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing';
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;

7.3.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. van lantaarnpalen niet meer dan 8,50 m mag bedragen;
- b. van speelvoorzieningen niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. het dempen van watergangen.

7.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
- b. worden uitgevoerd in het kader van het realiseren van de functie;
- c. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groenstructuur en de ecologische waarden van het gebied.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer' heeft de volgende functies:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' uitsluitend een calamiteitenontsluiting is toegestaan ;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeers- en informatieborden, parkeervoorzieningen, kunstobjecten , tunnelbakken, tunnels, taluds, viaducten, bruggen, duikers, faunapassages, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de functie worden gebouwd;
- b. de inhoud van een gebouw bedraagt ten hoogste 25 m³;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Water

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water' heeft de volgende functies:

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. oeverstroken;
- d. schouwpaden;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water ten behoeve van waterberging en waterhuishouding, bruggen en duikers.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

9.3.1 Toepassingsbereik

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

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 10 Woongebied

10.1 Toepassingsbereik

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

10.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Woongebied' heeft de volgende functies:

- a. wonen in woonhuizen;
- bij deze functie behorende voorzieningen, zoals:
- b. erven en ontsluitingswegen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. speel- en parkeervoorzieningen;
 - f. tuinen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds

10.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

10.3.1 Toepassingsbereik

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

10.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woonhuizen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen en/of vrijstaand' mogen woonhuizen naar keuze halfvrijstaand of vrijstaand worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'vrijstaand', 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen en/of vrijstaand', mag de breedte van een hoofdgebouw niet minder dan 3,6 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 m bedragen.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen en/of vrijstaand' mag de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 m bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' zijn de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet toegestaan.

10.3.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor een overkapping dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder mag bedragen dan 1 m;
- c. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 50 m² bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;
 - 2. 50 m² bij een geschakeld woonhuis;
 - 3. 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis:

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 4. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- 5. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
- 6. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. in afwijking van het gestelde onder a t/m f mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale woningen' aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,3 meter;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² per woning.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' zijn de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet toegestaan.

10.3.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan worden opgericht, niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in andere gevallen mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

10.4 Maatwerkvoorschriften

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in 10.3.2 onder e en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;

3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. het bepaalde in 10.3.2 onder g en h en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. het bepaalde in 10.3.3 onder d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen éénmalig met maximaal 10% wordt vermeerderd, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen'.

11.2 Gebiedsomschrijving

De gronden met de gebiedsaanwijzing 'Milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' zijn mede bestemd voor het tegengaan van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in Artikel 2 lid 2.26.

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

11.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen binnen 50 m van een driftgevoelig object.

11.3.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunning bedoeld in lid 11.3.1 kan worden verleend indien drift van gewasbeschermingsmiddelen op driftgevoelige objecten is uitgesloten.

11.3.3 Beoordelingsregels

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning bedoeld in lid 11.3.1 wordt in ieder geval een zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek overgelegd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan lid 11.3.2. Het locatiespecifiek onderzoek geeft in ieder geval inzicht in:

- a. De toegepaste gewasbeschermingsmiddelen, inclusief verwijzing naar het toelatingsbesluit van het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb);
- b. De toegepaste techniek, inclusief driftreductie ten opzichte van referentietechnieken als bedoeld in tabel 4.723c van het Besluit activiteiten leefomgeving, de hoogte van de spuitdoppen en de spuitdruk;
- c. Het te beschermen gewas, aangeduid op een situatietekening met vermelding van soort en hoogte;
- d. Toegepaste methoden om drift te reduceren, anders dan door middel van technieken bedoeld onder b;
- e. Aannames en uitgangspunten ten aanzien van weersomstandigheden en rijnsnelheden;
- f. Overige relevante aspecten, waaronder beperkingen voortvloeiend uit wet- en regelgeving zoals het Besluit activiteiten leefomgeving.

11.3.4 Maatwerkvoorschriften

De omgevingsvergunning bedoeld in lid 11.3.1 wordt verleend voor eenmalige of voor herhaalde toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De omgevingsvergunning kan alleen voor herhaalde toepassing van gewasbeschermingsmiddelen worden verleend, als bij elke toepassing wordt voldaan aan lid 11.3.2, zoals onderbouwd met het onderzoek bedoeld in lid 11.3.3. Van herhaalde toepassing is geen sprake als de toepassing afwijkt van het onderzoek bedoeld in lid 11.3.3.

Artikel 12 Leiding - Gas - 1

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Gas - 1'.

12.2 Functieomschrijving

De gronden met de functie 'Leiding - Gas - 1' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

De regels van deze functie gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere functie, waarmee deze functie samenvalt.

12.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

12.3.1 Toepassingsbereik

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

12.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in lid 12.2 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

12.4 Specifieke beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende functie(s) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

12.5 Specifieke functieregels

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

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

12.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Leiding - Gas - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

12.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

12.6.4 Voorkomen van schade bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 12.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 1

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 1'.

13.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

13.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.2 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

13.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 13.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie - 2

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 2'.

14.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

14.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.2 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

14.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 14.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;

- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 15 Vrijwaringszone - onderhoud watergang

15.1 Toepassingsbereik

De regels dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Vrijwaringszone - onderhoud watergang'.

15.2 Gebiedsomschrijving

De gronden met de gebiedsaanwijzing 'Vrijwaringszone - onderhoud watergang' zijn mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de watergang.

15.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 15.2 genoemde gebiedsaanwijzing uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag niet worden gebouwd.

15.4 Specifieke beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende functie(s) indien;

- a. de bij de betrokken functie behorende beoordelingsregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de watergang wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 16 Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen

16.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen'.

16.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bodemfunctieklasse wonen' is aangewezen als gebied met bodemfunctieklasse wonen zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 17 Overige zone - Bebouwingscontour geur

17.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour geur'.

17.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour geur' is aangewezen als bebouwingscontour geur, zoals bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 18 Overige zone - Bebouwingscontour jacht

18.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour jacht'.

18.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour jacht' is aangewezen als bebouwingscontour jacht zoals bedoeld in artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 19 Overige zone - Bebouwingscontour houtkap

19.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour houtkap'.

19.2 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Overige zone - Bebouwingscontour houtkap' is aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 20 Anti-dubbelregel

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 21 Algemene regels voor bouwactiviteiten

21.1 Vergunningsplicht bodemgevoelig gebouw

21.1.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m² op een bodemgevoelige locatie te bouwen, verbouwen en in stand te houden.

21.1.2 Beoordelingsregel oppervlakte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt alleen verleend als het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bodemgevoelige bijbehorende bouwwerken op een bodemgevoelige locatie in het bebouwingsgebied mag niet meer zijn dan:

- a. Bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- b. Bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- c. Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m² 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m².

21.1.3 Beoordelingsregel locatie

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt alleen verleend als het bouwen van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m² op een bodemgevoelige locatie in het achtererfgebied plaatsvindt.

21.1.4 Beoordelingsregel bouwhoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt alleen verleend als de bouwhoogte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk op een bodemgevoelige locatie niet hoger is dan:

- a. 5 meter
- b. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw
- c. Het hoofdgebouw.

21.1.5 Beoordelingsregel goothoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt alleen verleend als

1. De goothoogte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk op een bodemgevoelige locatie maximaal 3 meter, waarbij de goothoogte tot maximaal 30 cm ten opzichte van de vloer van de eerste verdieping mag worden verhoogd;
2. De goothoogte van een vrijstaand bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk op een bodemgevoelige locatie maximaal 3 meter is.

21.2 Beoordeling uiterlijk van bouwwerken (welstand)

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, lid 1, onder b, van de regels van dit Omgevingsplan (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken) wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 (omgevingsplanactiviteit bouwwerk) alleen verleend, als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Wengelerhoek zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.
- b. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a gaat het zowel om het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- c. De beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a is niet vereist voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

21.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en inhoud van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1,00 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk worden wolfseinden buiten beschouwing gelaten.

21.4 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 22 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

22.1 Algemeen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven functie.
- b. Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 2. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 3. gebouwen met een woonbestemming voor doeleinden van detailhandel of nijverheid en/of een gebruik van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.
- c. Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist en deze is verleend.
- d. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de functie 'Woongebied' toegestaan in gevallen waarbij:
 1. het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het brutovloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 2. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 3. vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast;
 4. de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Omgevingswet. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in b onder 3 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf waarbij:
 1. het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het brutovloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 2. bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 3. vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast;
 4. de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is inzake de Omgevingswet. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- f. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning om af te wijken van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Parkeergelegenheid

23.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

23.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 23.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 2,00 m bij 5,00 m bedragen.

23.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

23.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 (bij Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe) Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 (bij Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe) Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe