MORTELVEN 1 EN BROEK 16A MARIAHOUT

Gemeente Laarbeek

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1659.TAMBroekMortelven-VG01
Auteur(s):	Ordito b.v.

1 Algemene bepalingen 4
Artikel 1 Begripsbepalingen 4
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 5
Artikel 3 Toepassingsbereik 9
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 10
Artikel 5 Aanvraagvereisten 11
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 12

2 Functies en activiteiten 13
Artikel 7 Agrarisch 13
Artikel 8 Groen - Landschappelijke inpassing 14
Artikel 9 Wonen 15
Artikel 10 Leiding 18
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5.1 20
Artikel 12 Waarde - Archeologie 6.1 24
Artikel 13 Waarde - Archeologie 7 28

3 Algemene regels 32
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel 32
Artikel 15 Algemene bouwregels 33
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels 34
Artikel 17 Algemene gebruiksregels 35

4 Overgangsrecht 36
Artikel 18 Overgangsrecht 36

Bijlagen
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Mortelven 1
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Broek 16-16a

Preambule
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locaties 'Mortelven 1 en Broek 16a' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22C) van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 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 dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Mortelven 1 en Broek 16a;

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek;

2.3 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Mortelven 1 en Broek 16a Mariahout';

2.4 Aanduiding

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

2.5 Aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

2.6 Aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

2.7 Archeologische waarden

actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

2.8 Bebouwing

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

2.9 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

2.10 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

2.11 Bestaand(e situatie)

a. v. bebouwing:

de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

2.12 Bijbehorende voorzieningen

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

2.13 Bijgebouw
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voorbeelden zijn vrijstaande bijgebouwen welke vrij staan en aangebouwde bijgebouwen, die vast aan het hoofdgebouw zijn gebouwd.

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

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

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

2.17 Dak
iedere boven beëindiging van een gebouw.

2.18 Eenheden
verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

2.19 Erfbeplanting
visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

2.20 Escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

2.21 Extensief recreatief medegebruik
een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de functieomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen en dergelijke.

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

2.23 Hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de functie als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

2.24 Houtteelt
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

2.25 Kampeermiddel
tenten, tentwagens, kampeerauto’s of caravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde.

2.26 Kelder
een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

2.27 Kleinschalig kamperen
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden (kampeermiddelen) en/of maximale oppervlakte. Voorbeelden zijn: kamperen bij de boer en kamperen bij de burger.

2.28 Kleinschalig logeren
kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden en/of maximale oppervlakte. Voorbeelden zijn: boerenkamers, logeren bij de boer, bed & breakfast en dergelijke.

2.29 Landschapselementen
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

2.30 Mantelzorg
het bieden van zorg aan een familielid (bloed- en aanverwantschap tot en met de tweede graad) ouder dan 18 jaar, dat hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (geen instellingen en/of organisaties).

2.31 Natuurwaarden
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

2.32 Onderkomens
voor verblijf geschikte – al dan niet aan de functie onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

2.33 Perceelsgrens
de grens van een perceel.

2.34 Prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

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

2.36 Sloop
het slopen of afbreken van overtollige bebouwing (stallen en schuren) in het plangebied.

2.37 Teeltondersteunende voorzieningen
teeltondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

2.38 Voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.39 Waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

2.40 Weg
alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen, of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

2.41 Werk
een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

2.42 Woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
b. 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;
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Mortelven 1 en broek 16a, Mariahout', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1659.TAMBroekMortelven-VG01 .
d. Weg te ponsen bestemmingsplannen binnen plangebied:
    1. NL.IMRO.1659.BPARCHMON-VG01 (Parapluplan archeologie en monumenten gemeente Laarbeek)
    2. NL.IMRO.1659.BPLBparkeernorm-VG01 (Parkeernormen Laarbeek)
    3. NL.IMRO.1659.BPBGbuitengebied-VG01 (Buitengebied)
    4. NL.IMRO.1659.BPBDkombeekendonk-OH01 (Kom Beek en Donk)
    5. NL.IMRO.1659.BPherzkomplannen-VG01 (Herziening komplannen)
e. Weg te ponsen voorbereidingsbesluit:
    1. NL.IMRO.1659.VBBPSupermarkten-VG02 (Supermarkten Laarbeek)

Artikel 4 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 m, m² of m³zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

4.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 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. Daar waar een gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

4.5 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

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

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

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

2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 7 Agrarisch

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. groen in de vorm van landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

met daaraan ondergeschikt:

b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

c. (onverharde) paden en wegen;
d. parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.3.1 Gebouwen

Het is verboden een gebouw te bouwen binnen de functie 'Agrarisch'.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen op differentiatievlakken mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan de oppervlakte van het differentiatievlak mag bedragen.
b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan 2,5 ha mag bedragen.
c. de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwwerken

7.4.1 Bouwen van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte groter dan 6 m

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een overig bouwwerk, geen gebouwen zijnde te bouwen met een bouwhoogte groter dan 6 m zoals bedoeld in subsubparagraaf 7.3.2 sub e.

Artikel 8 Groen - Landschappelijke inpassing

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen locatie is aangewezen voor de aanleg en duurzame instandhouding van:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen;
c. beplanting;
d. paden;
e. houtwallen;

met de daarbij behorende:

a. voorzieningen van algemeen nut;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. (voorzieningen ten behoeve van) biodiversiteitsdoelen; ten behoeve van landschappelijke inpassing.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op locaties die zijn aangewezen met deze functie mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van biodiversiteitsdoelen zoals ooievaarspalen, bijenkasten en insectenhotels.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de grond of bouwwerken te gebruiken voor:

a. opslag van onbruikbare of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen en emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

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

a. wonen;
b. groen in de vorm van landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

met daaraan ondergeschikt:

b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

met de daarbij behorende:

c. paden en wegen;
d. parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

9.3.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende beoordelingsregels:

a. het bestemmingsvlak wordt beschouwd als bouwvlak;
b. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.

9.3.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij anders aangeduid;
b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

9.3.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 100 m² per woning bedragen , tenzij anders aangeduid door middel van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
e. de afstand van vrijstaande gebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

9.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf bij de woning, als ondergeschikte activiteit bij de functie 'Wonen', is toegestaan mits:

a. de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 45 m²;
b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken;
c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
d. aan-huis-verbonden bedrijven uitsluitend in de vorm plaatsvinden van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

9.5 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen specifiek gebruik

9.5.1 Kleinschalig kamperen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning kleinschalig kamperen in de vorm van kamperen bij de burger te faciliteren, waarbij dit uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

9.5.2 Kleinschalig logeren

Het is verboden zonder omgevingsvergunning kleinschalig logeren in de vorm van een bed and breakfast te faciliteren.

9.6 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning - specifiek gebruik

9.6.1 Kleinschalig kamperen

De omgevingsvergunning zoals bedoel subsubparagraaf 9.5.1 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de totale omvang van het kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 15 kampeermiddelen;
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,3 ha;
c. de gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of functievlak van de woning;
d. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
f. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

9.6.2 Kleinschalig logeren

De omgevingsvergunning zoals bedoel subsubparagraaf 9.5.2 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 400 m² (in maximaal 5 eenheden);
b. de woonfunctie dient gehandhaafd te blijven;
c. het kleinschalig logeren mag uitsluitend binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

9.7 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het is verboden de gronden en bouwwerken op een als 'Wonen' aangewezen locatie te gebruiken of (doen) laten gebruiken indien de landschappelijke inpassing conform bijlage 2 en 3, niet binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

9.8 Voorwaardelijke verplichting - sloop

Het bouwen op gronden binnen de locatie Broek 16-16a te Mariahout op een als 'Wonen' aangewezen locatie is uitsluitend toegestaan indien de te verwijderen bebouwing en verharding, zoals aangegeven in bijlagen 2 en 3, volledig is verwijderd.

Artikel 10 Leiding

10.1 Toepassingsbereik

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

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de aanleg en instandhouding en/of bescherming van een rioolpersleiding, ter plaatse van de aanduiding 'olie'.

10.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. er mogen uitsluitend ten behoeve van de functie 'Leiding' bouwwerken worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 hiervoor geldt:
    1. ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en) mogen uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd;'
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende functies mag, met inachtneming van de voor de betrokken functies geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwwerken

10.4.1 Bouwen ten behoeve van overige functies van deze gronden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen ten behoeve van overige functies van deze gronden zoals bedoeld in artikel 10 lid 3.

10.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - bouwen ten behoeve van overige functies van deze gronden

10.5.1 Bouwen ten behoeve van overige functies van deze gronden

De omgevingsvergunning zoals bedoel subsubparagraaf 10.4.1 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de water-, afvalwater-, gas en/of energievoorziening dienen te zijn gewaarborgd.
b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden Leiding is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanbrengen van hoogopgaande en/ of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
    2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    4. het diepploegen;

5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
7. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
8. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden:
    1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

10.6.2 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van de in subsubparagraaf 10.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding; zijn gewaarborgd;
b. alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5.1

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5.1'.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

11.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op gronden met de functieaanduiding 'Waarde – Archeologie 5.1' mag een bouwwerk niet worden gebouwd, tenzij:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

11.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwwerken

11.4.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk op te richten groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m zoals bedoeld in artikel 11 lid 3 sub a.

11.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - oprichten bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m

11.5.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

De omgevingsvergunning zoals bedoel subsubparagraaf 11.4.1 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

11.5.2 Nadere eisen

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

11.5.3 Advies archeologische deskundige

Het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in subsubparagraaf 11.5.1 sub a , winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden Waarde - Archeologie 5.1 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
    2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
    3. het ophogen en egaliseren van gronden;
    4. het verlagen van het waterpeil;
    5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
    6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
    7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
    8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
    9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
    10. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden:
    1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
    4. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

11.6.2 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van de in subsubparagraaf 11.6.1 genoemde omgevingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde is vastgesteld en aangetoond wordt dat deze niet onevenredige worden aangetast, de aanvrager dient dit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

11.6.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

11.6.4 Advies

Het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid subsubparagraaf 11.6.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 6.1

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 6.1'.

12.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

12.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op gronden met de functieaanduiding 'Waarde – Archeologie 6.1' mag een bouwwerk niet worden gebouwd, tenzij:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 2.500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

12.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwwerken

12.4.1 Oprichten bouwwerk groter dan 2500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk op te richten groter dan 2500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m zoals bedoeld in artikel 12 lid 3 sub a.

12.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - oprichten bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m

12.5.1 Oprichten bouwwerk groter dan 2500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

De omgevingsvergunning zoals bedoel subsubparagraaf 12.4.1 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

12.5.2 Nadere eisen

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

12.5.3 Advies archeologische deskundige

Het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in subsubparagraaf 12.5.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

12.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden Waarde - Archeologie 6.1 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2500 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
    2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
    3. het ophogen en egaliseren van gronden;
    4. het verlagen van het waterpeil;
    5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
    6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
    7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
    8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
    9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
    10. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden:
    1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
    4. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

12.6.2 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van de in subsubparagraaf 12.6.1 genoemde omgevingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde is vastgesteld en aangetoond wordt dat deze niet onevenredige worden aangetast, de aanvrager dient dit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

12.6.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

12.6.4 Advies

Het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid subsubparagraaf 12.6.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 7

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 7'.

13.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

13.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op gronden met de functieaanduiding 'Waarde - Archeologie 7' mag een bouwwerk niet worden gebouwd, tenzij:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 25.000 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

13.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwwerken

13.4.1 Oprichten bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk op te richten groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m zoals bedoeld in artikel 13 lid 3 sub a.

13.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - oprichten bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m

13.5.1 Oprichten bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m

De omgevingsvergunning zoals bedoel in subsubparagraaf 13.4.1 wordt alleen verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 25.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

13.5.2 Nadere eisen

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

13.5.3 Advies archeologische deskundige

Het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in subsubparagraaf 13.5.1 sub a , winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden Waarde - Archeologie 7 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 25.000 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,4 m onder maaiveld:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
    2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
    3. het ophogen en egaliseren van gronden;
    4. het verlagen van het waterpeil;
    5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
    6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
    7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
    8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
    9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
    10. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.
b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden:
    1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
    4. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

13.6.2 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van de in subsubparagraaf 13.6.1 genoemde omgevingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde is vastgesteld en aangetoond wordt dat deze niet onevenredige worden aangetast, de aanvrager dient dit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

13.6.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.6.4 Advies

Het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid subsubparagraaf 13.6.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
c. Het bevoegd gezag is bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

15.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt. Het voorgaande is niet van toepassing op schoorstenen behorend bij bedrijfsgebouwen.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 overige zone - spuitvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden.

16.2 veiligheidszone - leiding olie

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding olie' is het bouwen van gebouwen verboden in verband met de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten ter plaatse.

16.2.2 Vergunningplicht

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in subsubparagraaf 16.2.1 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, met dien verstande dat:

a. de veiligheid van personen en objecten in het kader van externe veiligheid kan worden gegarandeerd;
b. vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Specifieke gebruiksregels

Onder de verboden vormen van gebruik van de grond of bouwwerken, in dit hoofdstuk, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning.

17.2 Uitzondering mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
d. het bijgebouw mag op een afstand van maximaal 25 m van het hoofdgebouw gelegen zijn;
e. het bevoegd gezag nadere voorwaarden kan stellen met betrekking tot het gebruik als afhankelijke woonruimte;
f. het bevoegd gezag trekken de omgevingsvergunning in, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4 OVERGANGSRECHT

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, na het tijdstip van 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 omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.