

## Bijlage 3 – Wijzigingen TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22B, Molenweg 2, Burgemeester van der Havestraat 1, Oosterland’ ten opzichte van ontwerp

### Inleiding

De ontwerp omgevingsplanwijziging ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B, Molenweg 2, Burgemeester van der Havestraat 1, Oosterland’ heeft van 17 november 2025 tot en met 29 december 2025 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op het ontwerp. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Deze wijzigingen worden hieronder per onderdeel beschreven.

### Regels

Artikel / sub	Was	Wordt	Toelichting
10.3	Bedrijfsactiviteiten - vergunningplicht		De vergunningsplicht voor gebruiksactiviteiten is nog niet op alle aspecten uitvoerbaar, in verband met het ontbreken van een juist aanvraagformulier via het omgevingsloket.  Dit willen we verder uitwerken in het omgevingsplan en niet in dit TAM-omgevingsplan. Daarom is er voor gekozen om deze vergunningsplicht uit het plan te schrappen. Indien dit alsnog gaat spelen, dan kan dit met een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) worden geregeld.
10.4	Aanvraagvereisten		
10.5	Beoordelingsregels		
10.6	Vergunningvoorschriften		
12.2		Onder artikel 12.2 Beoordelingsregels is onderdeel c toegevoegd:  ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het totale oppervlak van (hoofd)gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;	In het huidige bestemmingsplan geldt het maximum bebouwingspercentage voor het hele perceel van Molenweg 2 (inclusief bedrijfswoning). In het ontwerp was dit enkel opgenomen in 'artikel 13 Bouwen van een gebouw en overkapping – vergunningsplicht', waardoor dit niet van toepassing was op de bedrijfswoning. Door het maximum bebouwingspercentage ook aan artikel 12.2 toe te voegen is dit gecorrigeerd.
13.2 b	het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding 'maximum	ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het totale oppervlak van (hoofd)gebouwen en	Zie hierboven (artikel 12.2, onderdeel c). De formulering van artikel 13.2, onderdeel b, is in overeenstemming gebracht zoals geformuleerd

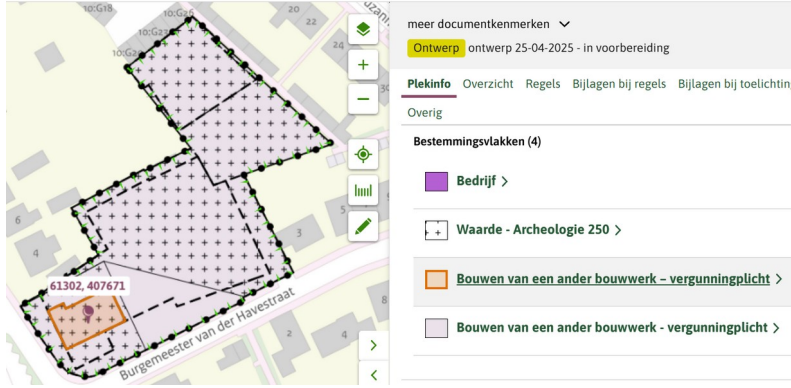
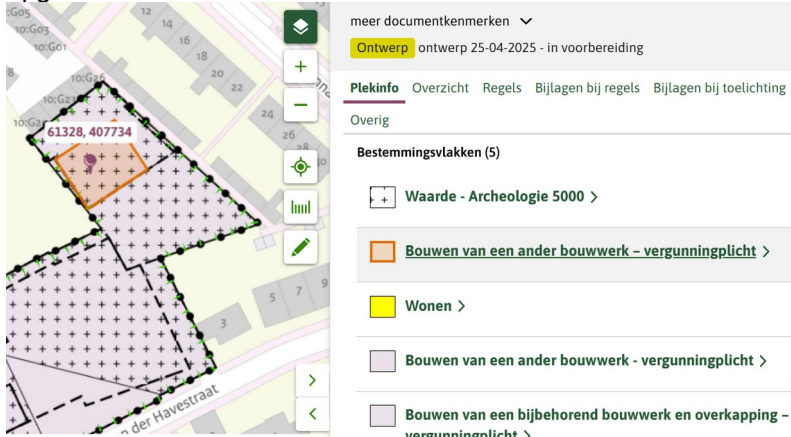
	bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage van dat gedeelte van het bouwperceel dat in het maatvoeringsvlak valt bedraagt;	overkappingen niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;	in artikel 12.2, onderdeel c.
16.1 a	'Waarde - Archeologie 2500'.	'Bouwen in archeologisch waardevol gebied - 250'.	Door vaststelling van het archeologie beleid in oktober 2025, is de archeologische waarde veranderd. Dit is in de regels doorgevoerd. De naam van de aanduiding in overeenstemming gebracht met de naam van het artikel.
16.2	In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten als bedoeld in de artikelen 12, 13, 14 en 15 geldt dat er uitsluitend mag worden gebouwd als er sprake is van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. (...)</li> <li>b. een bouwwerk met een oppervlakte van: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 250': ten hoogste 250 m<sup>2</sup></li> <li>2. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5000': ten hoogste 5000 m<sup>2</sup> en</li> </ul> </li> <li>c. een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 50 cm.</li> </ul>	In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten als bedoeld in de artikelen 12, 13, 14 en 15 geldt dat er ter plaatse van de aanduiding 'Bouwen in archeologisch waardevol gebied - 250' uitsluitend mag worden gebouwd als er sprake is van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. (...)</li> <li>b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>; en</li> <li>c. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 50 cm.</li> </ul>	Ten behoeve van de leesbaarheid is de formulering van artikel 16.2 aangepast. Daarin is ook de nieuwe archeologische waarde opgenomen.
18.1 a	a. 'Waarde - Archeologie 250'.	a. 'Werkzaamheden in archeologisch waardevol gebied – 250'	Door vaststelling van het archeologie beleid in oktober 2025, is de archeologische waarde veranderd. Dit is in de regels doorgevoerd. De naam van de aanduiding in overeenstemming gebracht met de naam van het artikel.
18.2 a	een maximale oppervlakte beslaan van: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 250': ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>2. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie</li> </ul>	een maximale oppervlakte beslaan van: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. ter plaatse van de aanduiding 'Werkzaamheden in archeologisch waardevol gebied - 250': ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;</li> </ul>	Nieuwe archeologische waarde opgenomen.

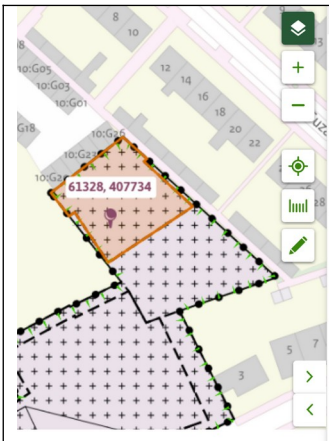
	5000': ten hoogste 5000 m <sup>2</sup> ;		
18.3	Het is, indien niet voldaan wordt aan artikel 18.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in deze gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren voor zover deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,50 meter: a. (...) b. het ophogen van de bodem met maximaal 0,50 meter; c. (...)	Het is, indien niet voldaan wordt aan artikel 18.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in deze gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren voor zover deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,50 meter dan wel voor zover deze zien op het ophogen van gronden meer dan 0,50 meter: a. (...) b. het ophogen van gronden met maximaal 0,50 meter; c. (...)	Ophogen van gronden toegevoegd en anders geformuleerd (gronden ipv bodem).
20 b/d/f	a. (...) b. Lid 20, 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. c. (...) d. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20, 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. e. (...) f. lid 20, onder c, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.	a. (...) b. Artikel 20, 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. c. (...) d. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 20, onder c, 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. e. (...) f. Artikel 20, onder c, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.	Onjuiste verwijzing naar onderdelen en artikelen gecorrigeerd.

## Motivering

Hoofdstuk 4.2.1 Archeologie aangepast conform het geactualiseerde archeologie beleid in oktober 2025. Dit heeft geleid tot een andere archeologische verwachtingswaarde voor het perceel, namelijk 'Archeologisch waardevol gebied C' met een vrijstellingsgrens van 250 m<sup>2</sup> en een vrijstellingsdiepte van 50 cm -mv. Deze is aangepast in de motivering.

## Verbeelding

Was	Wordt	toelichting
<p>In het ontwerp was ter hoogte van de bedrijfswoning aan de Molenweg het bestemmingsvlak 'Bouwen van een ander bouwwerk – vergunningplicht' opgenomen.</p> 	<p>De naam van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd naar 'Bouwen van een hoofdgebouw – vergunningplicht'.</p>	<p>De naam van dit bestemmingsvlak was onjuist opgenomen in het ontwerp, omdat het een hoofdgebouw betreft.</p>
<p>In het ontwerp was ter hoogte van de woning aan de Burgemeester van der Havestraat 1 het bestemmingsvlak 'Bouwen van een ander bouwwerk – vergunningplicht' opgenomen.</p> 	<p>De naam van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd naar 'Bouwen van een hoofdgebouw – vergunningplicht'.</p>	<p>De naam van dit bestemmingsvlak was onjuist opgenomen in het ontwerp, omdat het een hoofdgebouw betreft.</p>
<p>De bouwaanduiding 'vrijstaand' geldt voor de woning gelegen aan de Burgemeester van der Havestraat 1. Deze is echter groter dan het vlak voor 'Bouwen van een hoofdgebouw – vergunningplicht'.</p>	<p>Het vlak met bouwaanduiding 'vrijstaand' wordt even groot gemaakt als het vlak 'Bouwen van een hoofdgebouw – vergunningplicht' (zie afbeelding)</p>	<p>Het vlak 'vrijstaand' en 'Bouwen van een hoofdgebouw – vergunningplicht' zien namelijk op het bouwvlak</p>

 <p><b>TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Molenwe...</b></p> <p>Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting</p> <p>Overig</p> <p>Bouwaanduidingen (1)</p> <p>vrijstaand</p> <p>Gebiedsaanduidingen (1)</p> <p>vrijwaringszone - molenbiotoop &gt;</p> <p>Maatvoeringen (3)</p> <p>Maximum aantal wooneenheden (1)</p> <p>Maximum aantal wooneenheden: 1</p>	<p>hierboven).</p>	<p>voor de woning en worden daarmee in overeenstemming gebracht.</p>
<p>Aanlegactiviteiten:</p> <p>Waarde – Archeologie 250          Waarde – Archeologie 5000</p>	<p>Aanlegactiviteiten:          Werkzaamheden in archeologisch waardevol gebied – 250</p>	<p>In overeenstemming gebracht met nieuwe archeologische verwachtingswaarde en naamgeving in overeenstemming gebracht met de regels.</p>
	<p>Bouwen in archeologisch waardevol gebied - 250</p>	<p>Deze aanduiding miste in het ontwerp en is toegevoegd.</p>