

TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22t Herikerweg ong. Markelo

BESTEMMINGSPLAN



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxHerikerwegong-OP10

**TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22t Herikerweg ong. Markelo**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Funcieregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 1	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene beoordelingsregels	17
Artikel 8	Algemene funcieregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van ontwikkeling op de locatie Herikerweg ongenummerd (nabij 31) in Markelo en is als een nieuw hoofdstuk 22t opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. 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 <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22t van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22t gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22t bij het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22t Herikerweg ong. Markelo' met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxHerikerwegong-OP10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd:

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.6 aan- en uitbouwen:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat wordt uitgeoefend in (bijgebouwen bij) de eigen woning; waarbij ten hoogste 25% van de oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.9 archeologisch deskundige:

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

1.10 archeologische relictten:

zaken welke zijn overgebleven uit een vroeger tijd en getuigen van een toestand die toenmaals was, en daarmee cultuurhistorisch waardevol zijn;

1.11 archeologische verwachting

een toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologische waarde:

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

1.16 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;

1.17 begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.18 bestaand en legaal:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het

omgevingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.19 bijgebouw

een bovengronds vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

1.23 bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan en uitbouwen;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 calamiteit:

een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van uitsluitend afhaalmaaltijden en de bereiding daarvan;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek en ondergeschikte detailhandel;

1.31 erfensemble:

het geheel van binnen een bouwperceel voorkomende bebouwing dat in samenhang zorgt voor een kenmerkend beeld van dat bouwperceel;

1.32 erker:

een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.35 haag:

een haag bestaat uit streekeigen beplanting (bijvoorbeeld: veldesdoorn, meidoorn, beuk of liguster) en heeft een lengte van minimaal 10 meter.

1.36 herbouw:

het oprichten van een bouwwerk, waarbij van het bestaande bouwwerk meer dan 60% van het oppervlak aan bestaande buitenwerkse gevels en daken wordt gesloopt.

1.37 hoofdgebouw:

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

1.38 huishouden:

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.39 inpandig bijgebouw:

een bijgebouw dat, in afwijking van het begrip bijgebouw zoals bedoeld in 1.19, is opgenomen binnen de hoofdbouwmassa van de woning en in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de woning;

1.40 inrichtingsplan (landschappelijk):

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

1.41 internetverkoop:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.42 inwoning:

maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen (zoals een gezamenlijke rioolaansluiting en/of hemelwatervoorziening en/of ruimte) en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwmassa bestaat;

1.43 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.44 levensloopbestendige woning:

een woning die volledig rolstoeltoegankelijk is;

1.45 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.46 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, bergbezinkbassins, telefooncellen, zendmasten en centrale voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;

1.47 nieuwbouw:

het geheel oprichten van een bouwwerk, op een plek waar nog niet eerder een bouwwerk heeft gestaan, dan wel op de plek waar een bestaand bouwwerk heeft gestaan maar waarvan de fundering is verwijderd;

1.48 openbare ruimte:

rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

1.49 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). De oppervlakte van een overkapping wordt meegerekend bij de oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van overkappingen die zijn aangebouwd aan de woning;

1.50 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het

aansluitend terrein.

1.51 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 twee-aaneen:

blok van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld mogen zijn. Twee blokken van twee-aaneengebouwde woningen mogen wel middels een gording- of andere kapconstructie aan elkaar verbonden zijn maar er mag tussen de blokken geen sprake zijn van een gebruiks-, verblijf- of leefgebied van de woning in deze kap;

1.53 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.54 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

1.55 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.56 webwinkel:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er tevens sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.57 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 peil:

Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwvlak met maximaal 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Functieomschrijving

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Tuin' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. tuinen en erven voor naastgelegen functies;
- b. de aanleg van water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- c. parkeervoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen alsmede het uitvoeren en instandhouden van landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 2 bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

3.2 Beoordelingsregels

3.2.1 *Gebouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Het bouwen van gebouwen, bijgebouwen en overkappingen is niet toegestaan.

3.2.2 *Bouwwerken*

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2 m bedraagt;

Artikel 4 Wonen

4.1 Functieomschrijving

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen in woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. de aanleg van water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. bed & breakfast;
- e. parkeervoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, tuinen en erven alsmede het uitvoeren en instandhouden van landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 2 bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.2 Beoordelingsregels

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van gebouwen tevens de volgende regels:

Het bouwen op de gronden met de functie 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Woningen

- a. woningen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend drie aaneengebouwde woningen gebouwd worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen gebouwd worden;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' bedraagt het aantal wooneenheden maximaal het aangegeven aantal woningen.

4.2.2 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' zijn uitsluitend in pandige bijgebouwen toegestaan.

4.2.3 Overkappingen

- a. overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

4.2.4 Bouwwerken

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- c. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m

4.3 Specifieke functieregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de functie 'Wonen' is aan een aantal maatwerkvoorschriften gebonden.

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen functieomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen functieomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na vaststelling uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.3.2 Bed & breakfastvoorziening

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.4 Specifieke beoordelingsregels

De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt gedaan aan de hand van de eisen ten behoeve van de beeldkwaliteit zoals weergegeven is in het 'Beeldkwaliteitsplan Herikerweg' zoals opgenomen in Bijlage 3.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologische verwachting 1.

5.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.3 Beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd en bestaande en legale bouwwerken niet worden vergroot.

5.4 Omgevingsplanactiviteit

5.4.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder het bepaalde 5.4.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, groundbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

5.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder het bepaalde 5.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

5.5.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.5.3 *Uitzondering*

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.5.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundig omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene beoordelingsregels

7.1 Bestaande maatvoering

7.1.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.1.2 Bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.1.3 Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt de dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.1.4 Bestaande oppervlakttes

Het bepaalde in lid 7.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

7.1.5 Bestaande inhoud

Het bepaalde in lid 7.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

7.1.6 Bestaande dakhelling

Het bepaalde in artikel 7.1.3 met betrekking tot de bestaande dakhelling is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

7.2 Dakhelling gebouwen

7.2.1 Dakhelling gebouwen

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18^o met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan- en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

7.2.2 Afwijken dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere werkvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

Artikel 8 Algemene functieregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle functies wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van zodanige gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de functies toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen;
- f. het (zelfstandig) bouwen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - radar

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor een radarverstoringgebied.

9.1.2 Beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende functies mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

9.1.3 Omgevingsplanactiviteit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies. Hierbij geldt dat er advies moet zijn gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringgebied.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het landschappelijk inpassingsplan staande in Bijlage 2 als voorwaardelijke verplichtingen (artikel 4.3.1), met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

1. er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het gedinge zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. een deskundige landschapsarchitect van het bevoegd gezag geeft zijn akkoord op het aangepaste landschappelijk inpassingsplan.

10.2 Afwijking zonnepanelen aan of buiten functie Wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van zonnepanelen aansluitend aan of buiten de functie Wonen mits:

- a. onderbouwd is dat plaatsing van de zonnepanelen op het dak en binnen gronden met de functie Wonen niet de voorkeur van de eigenaar heeft;
- b. de overschrijding van het bouwvlak horende bij de functie Wonen, maximaal 25 meter is en de bouwhoogte van de zonnepanelen maximaal 1,5 meter is;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en inrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

10.3 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.
- c. de regels en toestaan dat een uitkijktoren gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 15 m.

10.4 Beoordelingsregels algemene afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 10.3 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Aanvraagvereisten

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

11.2 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de functie van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 1) op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

12.2 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 strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

TAM-omgevingsplan gemeente
Hof van Twente Hoofdstuk 22t
Herikerweg ong. Markelo

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl