

## TAM-omgevingsplan, hoofdstuk 22a, Kroezendijk t o 5, Sinderen

### Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende bepalingen.....</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Toepassingsbereik.....	2
Artikel 2	Begrippen .....	2
Artikel 3	Meten en rekenen.....	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Specifieke regels over functies .....</b>	<b>8</b>
Artikel 4	Agrarisch met waarden .....	8
Artikel 5	Wonen.....	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels over waarden.....</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Toepassingsbereik.....	15
Artikel 7	Aanvraagvereisten.....	15
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel .....	15
Artikel 9	Bestaande maatvoering .....	15
Artikel 10	Algemene gebruiksregels .....	15
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels .....	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Regels ter bescherming van waarden en objecten.....</b>	<b>17</b>
Artikel 12	Waarde - Archeologische Verwachting 1 .....	17
Artikel 13	Waarde - Landschap.....	21
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangsregels .....</b>	<b>22</b>
Artikel 14	Overgangsrecht .....	22

# Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Toepassingsbereik

### 1.1 Omgevingsplan Oude IJsselstreek

Dit plan wijzigt het Omgevingsplan Oude IJsselstreek in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Oude IJsselstreek [een hoofdstuk 22b] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22] van het omgevingsplan Oude-IJsselstreek. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

### 1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

### 1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

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.

### 1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Buitengebied, locatie Kroezendijk t o 5, Sinderen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01.

## Artikel 2 Begrippen

### 2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen, die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 plan van het omgevingsplan.

### 2.2 Aanvullende begrippen

Begripsbepalingen, die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 plan van het omgevingsplan.

### **2.3 Plan**

Het TAM-omgevingsplan Buitengebied, locatie Kroezendijk t o 5, Sinderen met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

### **2.4 TAM-omgevingsplan**

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

### **2.5 Aanduiding**

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

### **2.6 Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **2.7 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit**

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

### **2.8 Aan huis verbonden beroepsactiviteit**

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

### **2.9 Ander-werk**

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

### **2.10 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.

### **2.11 Archeologisch onderzoek**

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet.

### **2.12 Archeologisch rapport**

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

### **2.13 Archeologische verwachting**

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

### **2.14 Archeologische waarde**

Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

### **2.15 Bebouwing**

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

### **2.16 Bed & breakfast**

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

### **2.17 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief de verkoopvloeroppervlakte en opslag- en administratieruimten en dergelijke.

### **2.18 Bestaand**

- Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

### **2.19 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **2.20 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **2.21 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

### **2.22 Bouwen**

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

### **2.23 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **2.24 Bouwvlak**

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

### **2.25 Cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

### **2.26 Gebouw**

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

### **2.27 Gebruik(-en)**

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### **2.28 Grens van de locatie**

De grens van een locatievlak.

### **2.29 Hoofdgebouw**

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

### **2.30 Landschapswaarden**

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

### **2.31 Locatievlak**

Een geometrisch bepaald vlak dat in de regels is aangewezen voor een gebruiksdoel.

### **2.32 Natuurwaarden**

De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

### **2.33 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

### **2.34 Ondergeschikte horeca**

Horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

### **2.35 Overig bouwwerk**

Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.

### **2.36 Overkapping**

Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.

### **2.37 Paddock**

Een niet verharde uitloop voor paarden.

### **2.38 Permanente bewoning**

Bewoning door een persoon of groepen van personen van een voor wisselende bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

### **2.39 Recreatiewoning**

Een bouwwerk bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond.

### **2.40 Slopen**

Het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

### **2.41 Uitvoeren**

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

### **2.42 Verbeelding**

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509. OP000016-ON01.

### **2.43 Vloeroppervlakte**

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende gebouwen op de begane grond.

### **2.44 Voorgevel**

De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

### **2.45 Vrijstaande woning**

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

### **2.46 Woning**

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

### **2.47 Zonnepaneel**

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

## **Artikel 3 Meten en rekenen**

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

### **3.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

De kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

### **3.2 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. Bij het bepalen van de goothoogte worden ondergeschikte gootonderdelen, zoals bij een verhoogde entree/toegang, buiten beschouwing gelaten.

### **3.3 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **3.4 Inhoud van een bouwwerk**

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

### **3.5 Oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **3.6 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel/locatievlak gelegen bouwwerken tezamen.

### **3.7 Oppervlakte van een ondergronds bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak.

### **3.8 Verticale diepte van een bouwwerk**

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

### **3.9 Peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

### **3.10 Toepassing van maten**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

## **Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies**

### **Artikel 4 Agrarisch met waarden**

#### **4.1 Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01 is aangewezen als 'Agrarisch met waarden'.

#### **4.2 Functieomschrijving Agrarisch met waarden**

Een locatie die is aangewezen als 'Agrarisch met waarden' heeft de volgende functies:

- a. (hobbymatige) agrarische activiteiten;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;

- c. paardenbakken;
- d. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

### **4.3 Gebruiksactiviteiten**

#### *4.3.1 Algemeen*

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

### **4.4 Bouwactiviteiten**

#### *4.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1 m binnen het agrarisch bouwvlak en 2 m buiten het agrarisch bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen en bijbehorende installaties mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 1 m;
- d. Voor paddocks geldt een maximale bouwhoogte van 1,7 m.

#### *4.4.2 Paardenbakken*

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 1.200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
- c. de afstand van de paardenbak tot de bijbehorende grens van de locatie met de functie Wonen maximaal 50 m mag bedragen;
- d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 5 m mag bedragen;
- f. het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

### **4.5 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken en van buitenopslag:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01 is aangewezen als 'Wonen'.

### **5.2      Functieomschrijving Wonen**

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

- a.      wonen;
- b.      aan huis verbonden beroepen;
- c.      tuinen en erven;
- d.      parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- e.      water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f.      straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

### **5.3      Bouwregels**

#### *5.3.1      woningen*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a.      herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woning;
- b.      de inhoud mag maximaal 500 m<sup>3</sup> bedragen;

- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

#### **5.4. bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- f. de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen.

#### **5.5 bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **5.6 Gebruiksactiviteiten**

### 5.6.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

### 5.6.2 Gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- a. Verbod: het is verboden om vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte te gebruiken;
- b. Mantelzorg: het verbod bedoeld in a geldt niet voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg.

### 5.6.3 Aan huis verbonden beroep

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

## 5.7 Omgevingsplanactiviteit gebruik

### 5.7.1 Aan huis verbonden bedrijf

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
  - a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
  - b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
  - d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

### 5.7.2 Bed & Breakfast

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een Bed & Breakfast.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:

- a. de ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. de accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

### 5.7.3 *Bijzondere woonvorm*

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bijzondere woonvorm.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
  - a. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
  - b. de woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

## 5.5 **Bouwactiviteiten**

### 5.5.1 *Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 5.2;
- b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- c. voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

### 5.5.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er is maximaal één vrijstaande woning als hoofdgebouw toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een vrijstaande woning bedraagt aan beide zijden minimaal 3 meter;
- d. de goothoogte van een woning mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 5 meter bedragen;

- f. de inhoud van een woning mag niet meer dan 500 m<sup>3</sup> bedragen.

### 5.5.3 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

### 5.5.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  - 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen.

### 5.5.5 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken onder de grond gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, en;
- b. de verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

## 5.6 **Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit**

### 5.6.1 *Overschrijding bouwgrenzen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 5.5.2 en 5.5.3 onder de voorwaarden dat:

1. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt, en;
2. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

### **Hoofdstuk 3            Algemene regels over waarden**

#### **Artikel 6            Toepassingsbereik**

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01.

#### **Artikel 7            Aanvraagvereisten**

1. de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
  - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan, en;
  - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. in aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

#### **Artikel 8            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 9            Bestaande maatvoering**

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit TAM-omgevingsplan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

#### **Artikel 10          Algemene gebruiksregels**

##### **10.1    Parkeerregeling**

1. om de woning in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden;

2. na realisatie van de woningen als bedoeld onder 1 geldt bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, dient voor de bouw of functieverandering te worden aangetoond dat op het bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in dat deze in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie 'niet stedelijk' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering;
3. burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde in 1 en/of 2 en toestaan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwperceel, hetgeen met een parkeeronderzoek wordt aangetoond.

## **10.2 Landschappelijke inpassing**

1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de functie "Wonen" conform het bepaalde in 5.2 is slechts toegestaan:
  - a. indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan, de landschappelijke inpassing en erfinrichting wordt gerealiseerd overeenkomstig het Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels;
  - b. zolang de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing als bedoeld onder a, duurzaam in stand wordt gehouden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatwerkvoorschrift afwijken van het bepaalde onder 1, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
  - a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;

- b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
  - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
  - d. de overblijvend negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
- a. in de motivering van dit plan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
  - b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% slechts mogelijk, indien:
- a. blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
  - b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.

## **Hoofdstuk 4          Regels ter bescherming van waarden en objecten**

### **Artikel 12          Waarde - Archeologische Verwachting 1**

#### **12.1          Voorrangsregeling**

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

#### **12.2          Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01 is aangewezen als 'Waarde - Archeologische Verwachting 1'.

#### **12.3          Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' heeft mede als functie het behoud, bescherming en veiligstelling van aanwezige waarden en te verwachten archeologische waarden in de bodem.

## **12.4 Bouwactiviteit**

### *12.4.1 Toepassingsbereik*

1. de regels in 12.4 zijn van toepassing indien de bouwactiviteit betrekking heeft op een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> en de bouwactiviteit gepaard gaat met een grondbewerking die dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld;
2. de regels in 12.4 zijn niet van toepassing indien:
  - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
  - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
  - c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### *12.4.2 Aanvullende aanvraagvereisten*

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan wordt naast de gegevens en bescheiden zoals genoemd in 22.35 van dit omgevingsplan, een rapport overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld.

### *12.4.3 Aanvullende beoordelingsregel*

1. De omgevingsvergunning voor de omgevingsvergunning bedoeld in 22.26 van dit omgevingsplan wordt alleen verleend indien door die bouwactiviteiten, geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en een onevenredige afbreuk door verplichtingen als bedoeld in 12.4.4 onvoldoende kan worden gemitigeerd.
2. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.4.4 dienen te worden gesteld.

### *12.4.4 Aanvullende vergunningvoorschriften*

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, de volgende verplichtingen worden verbonden:

- 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, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
- 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.

### *12.5 Maatwerkvoorschrift*

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

### *12.6 Aanlegactiviteit*

#### *12.6.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *12.6.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod van 12.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés
- c. van kabels en leidingen;
- d. in het kader van het normale agrarische gebruik;
- e. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit artikel.

### *12.6.3 Aanvraagvereisten*

1. bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

### *12.6.4 Beoordelingsregels*

1. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
2. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1., wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.6.5 dienen te worden gesteld.

### *12.6.5 Vergunningsvoorschriften*

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- 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, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- 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.

## **Artikel 13      Waarde - Landschap**

### **13.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000016-ON01 is aangewezen als 'Waarde – Landschap'.

De gronden ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'overige zone – houtwal' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beslotenheid/houtwallenlandschap;
- b. 'overige zone – reliëf' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het reliëf van de bodem;
- c. 'overige zone – zandwegen' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van zandwegen.

### **13.2      *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden***

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op gronden ter plaatse van de aanduiding:
  - 1. overige zone – houtwal' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    - a. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
    - b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
    - c. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
  - 2. 'overige zone - reliëf' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    - a. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
    - b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
    - c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- d. het aanleggen van –niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken.
3. 'overige zone - zandweg' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    - a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    - b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2 onder a wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
    - c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
      1. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
      2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
      3. andere-werken die binnen agrarische bouwvlakken zijn gelegen;
      4. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, niet zijnde zandwegen met een landschappelijke waarde;
      5. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
      6. het vellen of rooien van fruitbomen.

## **Hoofdstuk 5 Overgangsregels**

### **Artikel 14      Overgangsrecht**

#### **14.1      Overgangsrecht bouwwerken**

##### *14.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

##### *14.1.2 Afwijk en bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

#### *14.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

### **14.2 Overgangsrecht gebruik**

#### *14.2.1 Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### *14.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.1.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### *14.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 14.1.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.