



TAM-omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293

Regels TAM-omgevingsplan
Gemeente Oldebroek
NL.IMRO.0269.TAMBG001-VG01



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleidende bepalingen	3
Artikel 1	Toepassingsbereik	3
Artikel 2	Begripsbepalingen	3
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	8
2	Specifieke regels over functies	9
Artikel 4	Wonen	9
3	Algemene regels over functies	15
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Bestaande maatvoering	15
Artikel 7	Aanvraagvereisten	15
Artikel 8	Overige regels	15
4	Overgangsregels	18
Artikel 9	Overgangsrecht	18
Artikel 10	Slotregel	19

Bijlagen

Bijlage 1:	Parkeernota Oldebroek
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Oldebroek

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Oldebroek in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Oldebroek een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan Oldebroek. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' 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 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, Zuiderzeestraatweg 293 (Hoofdstuk 22a omgevingsplan Oldebroek), waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0269.TAMBG001-VG01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 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 hoofdstuk van het omgevingsplan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.42 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293 met identificatienummer NL.IMRO.0269.TAMBG001-VG01 van de gemeente Oldebroek;

2.4 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0269.TAMBG001-ON01 met de bijbehorende regels;

2.5 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 bouwen van deze gronden;

2.6 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit

Het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend geheel door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, de omgang en de uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

2.7 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

2.8 afwijking

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkactiviteit) als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;

2.9 bebouwing

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

2.10 bebouwingspercentage

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het gedeelte van het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

2.11 bed and breakfast

een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit aan maximaal acht personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

2.12 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis- verbonden beroep, voor een (dienstverlenend) bedrijf, voor een dienstverlenende instelling of voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief administratieruimte, opslagruimte en dergelijke;

2.13 bestaand

- a voor bouwwerken die krachtens de Woningwet zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
 - 1 aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, een omgevingsvergunning voor het bouwen, of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan;
- b voor het overige gebruik:
 - 1 bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan;

2.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de functie en door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat geen interne verbinding heeft met dat hoofdgebouw;

2.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat aan de bovenzijde en aan de onderzijde door een horizontale vloer of door een balklaag is begrensd, inclusief de onderliggende vloer en het deel van hetzelfde bouwniveau dat onder een dak ligt, waarvan de vrije doorgangshoogte meer bedraagt dan 1,50 meter;

2.17 bouwperceel

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

2.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.19 bouwperceelopstelling

de plaatsing van zonnepanelen op een bouwperceel;

2.20 bouwvlak

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

2.21 college

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

2.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.23 dakkapel

een ondergeschikte uitbouw die het hellende vlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;

2.24 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

2.25 erf

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

2.26 erker

een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:

- a de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- b de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
- c de bouwhoogte niet meer dan 3 meter is, waarboven een vloerafscheiding van niet meer dan 1 meter is toegestaan; de oppervlakte niet meer dan 6 m² is.

2.27 horizontale diepte van een gebouw

de afmeting van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel;

2.28 kelder

een bouwlaag onder een gebouw en die geheel of grotendeels beneden het aanliggende terrein is gelegen;

2.29 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de biologische elementen, de bodemkundige elementen en de geologische elementen, voorkomend in dat gebied;

2.30 normaal beheer en/of normaal onderhoud

het beheer en/of het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en een goed gebruik van de gronden en van de gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

2.31 ondergronds

onder peil.

2.32 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden vormt;

2.33 peil

het aansluitend afgewerkte terrein waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terreinpassende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

2.34 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

2.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

2.36 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 seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.37 straatmeubilair

bij de openbare weg behorende bouwwerken;

2.38 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.39 veldperceelopstelling

de plaatsing van zonnepanelen gedeeltelijk op, of direct aangrenzend aan een bouwperceel in het achtererfgebied;

2.40 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, geldt de gevel van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;

2.41 woning/wooneenheid

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

2.42 zolder

een gedeelte in een gebouw dat direct onder het dak is gelegen en dat slechts geschikt is als bergruimte.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

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

3.2 afmetingen ander bouwwerk

de grootste afmeting van het bouwwerk neerwaarts of zijdelings geprojecteerd op een aanzichtvlak;

3.3 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;

3.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.7 de horizontale diepte van een gebouw

de afmeting van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel;

3.8 de inhoud van een bouwwerk

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

3.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

3.10 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.11 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0269.TAMBG001-VG01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

4.2 Beschrijving gebruiksdoel

4.2.1 Algemeen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

- a wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 - 1 een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - 2 mantelzorg;
- b aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en de daarbij behorende in- en uitritten;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - e andere werken;
 - f cultuurgrond;
 - g bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
 - h erven, terreinen en tuinen;

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in artikel 4.2 genoemde functies van de gronden, daaronder vallen in ieder geval:

- a het gebruik van gronden voor een paardenbak;
- b het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- c de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- d het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;

- h het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- i het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijvigheid, mits:
 - 1 het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 - 2 de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m;
- j het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- k het omzetten en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- l het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- m het storten van afvalstoffen en van puin.
- n Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie sprake is van een geluidsniveau van meer dan 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen industrielawaai;
- o Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie is van een geluidsniveau van meer dan 40db, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
- p Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij op de gevel voor een andere woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warme- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai;
- q Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie sprake is van een gecumuleerd geluidsniveau van installaties voor warmte- of koudeopwekking van meer dan 45 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen industrielawaai.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a Tot een met de bestemming 'Wonen' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 4.2 zonder de aanleg en instandhouding van (soortgelijke) landschapsmaatregelen zoals opgenomen en benoemd in het Beeldkwaliteitsplan.

teitsplan die als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 4.2 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van (soortgelijke) landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting sloopopgave

- a Tot een met de bestemming 'Wonen' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 4.2 zonder de uitvoering van de sloopopgave zoals opgenomen en benoemd in het Beeldkwaliteitsplan die als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen;
- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig artikel 4.2 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning geheel uitvoering is gegeven aan de sloopopgave zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

4.4 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

4.4.1 Algemeen gebruik

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van het bepaalde in artikel 4.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.4.2 Bed and breakfast

- a Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bed en breakfast;
- b De omgevingsvergunning bedoeld in lid a wordt alleen verleend indien:
 - 1 de bed en breakfast voorziening uitsluitend door de bewoner(s) van het perceel wordt geëxploiteerd;
 - 2 de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van de gebruiksoppervlakte van gebouwen, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedraagt;
 - 3 onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche-, en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m², zonder een separate kookvoorziening;
 - 4 op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats;

- 5 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

4.5 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in artikel 4.2.

4.5.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a als hoofdgebouw mogen alleen woningen inclusief in pandige bergingen worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c het aantal woningen bedraagt per bouwvlak maximaal 1;
- d de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 3,00 meter bedragen;
- e de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
- f de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de navolgende eisen:
 - 1 de maximale goothoogte bedraagt 3,50 meter, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
 - 2 de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
 - 3 de maximale inhoud bedraagt 600 m³;
- g een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw;
- h er mogen geen trekkershutten worden gebouwd.

4.5.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a het is verboden om ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen;
- b aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c de maatvoering van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de navolgende eisen:
 - 1 de maximale goothoogte voor gebouwen bedraagt 3,50 meter;

- 2 de maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 5,50 meter;
- 3 de maximale bouwhoogte voor overkappingen bedraagt 3 meter;
- 4 de maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning bedraagt 100 m².

4.5.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.

4.6 Maatwerkvoorschriften

Het college kan maatwerkvoorschriften stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de archeologische waarden;
- b de cultuurhistorische waarden;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d de geomorfologische waarden;
- e een goede woonsituatie;
- f de landschappelijke waarden;
- g de milieusituatie;
- h de natuurlijke waarden;
- i een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- j de sociale veiligheid;
- k de verkeersveiligheid.

4.7 Bouwactiviteit - afwijken beoordelingsregels

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 lid f voor het vergroten van de inhoudsmaat van de woning tot maximaal 700 m³, met dien verstande dat:
 - 1 de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - 2 de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - 3 het aantal woningen niet zal toenemen;
 - 4 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;

- de woonsituatie.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.2 lid a voor het toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - 2 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.

3 Algemene regels over functies

Artikel 5 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 6 Bestaande maatvoering

Voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning geldt dat indien de bestaande situering en/of maten afwijken van de ingevolge deze regels toegestane situering en/of maten, de bestaande situering tevens en/of bestaande maten als maximaal toegestaan worden beschouwd.

Artikel 7 Aanvraagvereisten

- a De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - 1 het bepaalde in artikel 22.284 van het omgevingsplan van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - 2 het bepaalde in 22.286 van het omgevingsplan van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
- b In aanvulling op het bepaalde in lid a 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 aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in hoofdstuk 2 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a er is aantoonbaar gemaakt dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen en voorwaarden van het waterschap en van de gemeente en voorzien is van een waterberging met voldoende capaciteit;
- b de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding conform de Leidraad Inrichten en Ontwerpen Openbare Ruimte 2023;

- d indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder b. bedoelde Leidraad Inrichten en Ontwerpen Openbare Ruimte wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen;
- e de gestelde compensatie en voorwaarden dienen in stand te worden gelaten bij het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen en van het perceel volgens de doeleinden als bedoeld in hoofdstuk 2;
- f het hemelwater van daken en bestrating mag niet worden aangesloten op het (gemeentelijk) drukrioolsysteem. Dit moet worden geïnfiltreerd op het eigen terrein dan wel binnen het plangebied.

8.2 Parkeer-, laden en lossen

8.2.1 Parkeernormen

- a een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 (Parkeernota Oldebroek 2014);
- b indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Parkeernota parkeernormen wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen. Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Omgevingswet.

8.2.2 Laden en lossen

- a Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.
- b Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Omgevingswet.

8.2.3 Strijdigheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning een activiteit toestaan welke in strijd is met het bepaalde in artikel 8.2.1 en artikel 8.2.2 indien:

- a het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b op andere wijze of op een andere locatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

8.2.4 Maatwerkvoorschriften

- a Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 8.2.1 en 8.2.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functi-oneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van het maatwerkvoorschrift moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.
- b Een maatwerkvoorschrift kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel met parkeernormen zoals opgenomen in het geldende parkeerbeleid.

8.3 Kleinschalige opstelling van zonnepanelen op de grond

8.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een vorm van toegestaan gebruik wordt gerekend:

- a het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten be-hoeve van het gebruik van voor energieopwekking met zonnepanelen;
- b onder bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals bedoeld onder lid a, wordt tevens zonnepanelen met bijbehorende constructies verstaan.

8.3.2 Bouwregels

Voor het bepaalde in artikel 8.3.1 gelden de bouwregels zoals onderstaand aange-geven:

- a bouwperceelopstelling worden binnen het bouwperceel geplaatst, met dien ver-stande dat:
 - 1 bouwperceelopstellingen uitsluitend mogelijk zijn wanneer in voldoende ma-te is aangetoond dat er op het beschikbare dakoppervlakte geen mogelijk-heid voor het plaatsen van zonnepanelen bestaat;
- b veldopstellingen worden deels op het bouwperceel geplaatst, of sluiten direct aan op het bouwperceel, in het achtererfgebied, met dien verstande dat:
 - 1 veldopstellingen uitsluitend mogelijk zijn wanneer in voldoende mate is aan-getoond dat er binnen het bouwperceel geen mogelijkheid bestaat om een bouwperceelopstelling te plaatsen.
- c de maximale hoogte van de bouwperceel- of veldopstelling van zonnepanelen, met inbegrip van de constructie, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d de maximale oppervlakte van de zonnepanelen op een bouwperceel- of veldop-stelling mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e de landschappelijke inpassing dient voldoende verzekerd te zijn.

8.3.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de maximale hoogte van bouwperceel- of veldopstellingen van zonnepanelen, met inbegrip van de constructie, ten behoeve van:

- a een goede woonsituatie;
- b de landschappelijke waarden;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

4 Overgangsregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit hoofdstuk, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10 %.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat omgevingsplan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit artikel, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het omgevingsplan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293 (Hoofdstuk 22a omgevingsplan Oldebroek).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op (datum).

, voorzitter T.H. Haseloop-Amsing

, griffier A. Stokreef



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam