

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026'

Gemeente Renkum, ontwerp november 2025



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Funcities en activiteiten	15
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	19
Artikel 7	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 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 1.3.

1.2 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 op de locatie bedoeld in 1.3, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026' waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0274.TAM002ob-on01.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan

het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026' met identificatienummer NL.IMRO.0274.TAM002ob-on01 van de gemeente Renkum.

2.2 TAM-omgevingsplan

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

2.3 verbeelding

de verbeelding van het plan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026'.

2.4 aan-huis-verbonden-bedrijf

een bedrijf of het verlenen van diensten dat in of bij een woning door een bewoner wordt uitgeoefend en waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend. Het gaat daarbij om een bedrijf of het verlenen van diensten dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet op basis van wet- en regelgeving vergunning- of meldingsplichtig is.

Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven:

- fotograaf,
- bloemschikker,
- decorateur,
- fietsenreparateur,
- goud- en zilversmid,
- pottenbakker,
- (muziek)instrumentenmaker,
- kaarsenmaker,
- lijstenmaker,
- loodgieter,
- meubelmaker,
- computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw),
- traiteur,
- zadelmaker,
- koerierdienst,
- prothesemaker,
- glazenwasser,
- reisorganisatie (kleinschalig),
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.),
- een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse).

2.5 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep.

Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen:

- architect,
- advocaat,
- acupuncturist,
- beeldhouwer,

- belastingadviseur,
- fysiotherapeut,
- grafisch ontwerper,
- huisarts,
- hypotheekadviseur,
- juridisch adviseur,
- kunstschilder,
- makelaar,
- notaris,
- psycholoog,
- therapeut,
- tandarts,
- verloskundigenpraktijk,
- dierenarts (kleine huisdieren),
- zakelijke dienstverlening,
- logopedie,
- een internetbedrijf in het bouwen van websites en/of het ontwerpen/ bouwen/ analyseren van softwareapplicaties.

Ook wordt hieronder verstaan:

- een kapper,
- schoonheidssalon,
- hondentrimsalon,
- pedicure
- kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder'), en
- het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf, alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis.

2.6 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.7 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.

2.8 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.9 afwijking/afwijken

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

2.10 andere werken

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

2.11 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).

2.12 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.13 bedrijf (bedrijven)

een inrichting(en) / instelling(en) 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 en een garagebedrijf worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel. Detailhandel is bij een bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

2.14 bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

2.15 bijgebouw

een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.16 bouwen

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

2.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

2.18 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen, waarbinnen de vloerhoogte maximaal 1,20 varieert, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain/onderbouw en zolder of viering.

2.19 bouwvlak

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

2.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

2.22 carport

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor 1 of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

2.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

2.24 dakkapel

een uitspringend dakvenster, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en/of het woonoppervlak te vergroten, aangebracht op het hellende dakvlak en minimaal aan de onder- en bovenzijde omgeven door het betreffende dakvlak. Dakvergrotingen die in de goot staan, of zelfs daaronder, of die boven de nok uitsteken zijn dus géén dakkapellen.

2.25 dakopbouw

een dakvergroting/-verhoging, niet zijnde een dakkapel, die of in de goot staat of zelfs daaronder en/of die boven de nok uitsteekt (doortrekken van de nok). Door de dakopbouw verandert het silhouet van het 'oorspronkelijke' dak.

2.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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. Hieronder wordt begrepen een winkel.

2.27 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden

2.28 erf- of terreinafscheiding

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.

2.29 erkend archeoloog

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

2.30 fysieke veiligheid

de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.

2.31 gebouw

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

2.32 gebruiken

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

2.33 geohydrologische onderzoek (kennis over de bodemopbouw)

onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn) grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.

2.34 helihaven

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door hefschroefmiegtoigen, dan wel een platform, dat is aangelegd op een bouwwerk, constructie of vaartuig en dat permanent is ingericht en uitgerust om te worden gebruikt door hefschroefmiegtoigen.

2.35 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.

2.36 keermuur

een walmuur ter vermindering van de overstort van grond of zand en dergelijke, en/of ter voorkoming van wateroverlast.

2.37 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 3

- medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele instellingen/ doeleinden/ dienstverlening,
- zorgwoningen,
- zorgwoningen 2,
- verpleeginrichtingen gericht op de patiëntenzorg,
- instellingen met een overwegend verzorgend karakter,
- alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel,
- alsook ten dienste van deze voornoemde voorzieningen behorende:
 1. kantoorfunctie,
 2. vergaderaccommodatie,
 3. sport,
 4. sportieve recreatie,
 5. wellness- en revalidatiefaciliteiten en,
- ten dienste van deze voornoemde voorzieningen ondergeschikte:
 1. detailhandel,
 2. dienstverlening en,
 3. horeca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. apotheek,
- c. creativiteitscentrum,
- d. gasthuis,
- e. gezondheidszorg,
- f. fysiotherapiepraktijk,
- g. herstellingsoord,
- h. huisarts,
- i. tandarts,
- j. verpleeg- of verzorgingshuis,
- k. woonzorgcentrum,
- l. welzijnsinstelling, zorginstelling,
- m. zorgwoning,
- n. zorgwoning 2.

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een asielzoekerscentrum,
- b. ambulancepost,
- c. begraafplaats,
- d. bibliotheek,
- e. brandweerkazerne,
- f. club- en buurthuizen;
- g. consultatiebureau,
- h. crematorium of uitvaartcentrum (wel een mortuarium),
- i. dierenasiel,
- j. dierenpension,

- k. drugsopvang,
- l. gemeentehuis,
- m. gymzaal,
- n. internaten,
- o. jeugdopvang,
- p. justitiële inrichting,
- q. kazernes en militaire zaken,
- r. kinderdagopvang en naschoolse opvang,
- s. (afkick)kliniek,
- t. museum,
- u. onderwijs,
- v. politiebureau,
- w. sanatoria,
- x. scouting,
- y. (openbaar) speelterrein,
- z. zorgboerderij of zorgwerkplaats.

2.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen:

- duikers,
- bemalingsinstallaties,
- gemaalgebouwtjes,
- openbare sanitaire voorzieningen,
- transformatiehuisjes,
- gasreducerstations,
- schakelhuisjes,
- waterhuishoudkundige voorzieningen,
- collectieve energievoorzieningen (onder andere warmte- en koudeopslag),
- telefooncellen,
- abri's,
- apparatuur voor telecommunicatie,
- voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en
- soortgelijke voorziening.

2.39 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

2.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Carports en overkappingen vallen hier niet onder.

2.41 overkapping

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot / bedrijfsgenot van het (hoofd)gebouw of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel.

2.42 prostitutie

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

2.43 seksinrichting

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

2.44 sociale veiligheid

de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

2.45 souterrain / onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer (en meestal gelegen onder de begane grond), waarvan de bovenkant boven het peil, maar overal minder dan 1,20 meter boven peil, is gelegen.

2.46 straatmeubilair

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Omgevingswet wordt hieronder voor de werking van dit TAM-omgevingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

2.47 peil

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 62.00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 2': 62.50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 3': 60,50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 4': 60,50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- e. in andere gevallen:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdebouw;
 3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
 4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde).

2.48 uitbouw

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

2.49 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn aard, indeling en/of inrichting kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

2.50 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten, waaronder aan-huis-verbonden beroepen, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

2.51 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

2.52 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

2.53 zorgwoning

een woonruimte of complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens en bestaande uit tenminste 1 hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Het betreft in feite een ruimte voor intramurale zorg. Zelfstandige zorgwoningen/ dan wel een kleinschalig complex van zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

2.54 zorgwoning 2

nagenoeg zelfstandige woningen (dat wil zeggen 'verzorgd wonen / wonen met zorg', conform de bepalingen / criteria in de gemeentelijke 'beleidsnota Wonen en Zorg' of de opvolger daarvan);

- waar intensieve zorgverlening mogelijk is, waarbij de aangetoond wordt dat de woonruimte voldoet aan de in de Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die verordening genoemde termen 'rolstoelgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner die aangewezen is op een rolstoel) en 'levensloopgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner met een fysieke woningbeperking);
- eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer;
- er zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum of gastgezin.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en enig punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

3.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen. Voor deze ondergeschikte bouwdelen geldt dat:

- voorzover het schoorstenen en antennes betreffen, deze tot 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw niet meegerekend worden;
- voor zover het andere 'ondergeschikte bouwdelen' betreffen, de bepaling van 3.11 geldt.

3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten (c.q. de druiplijn en het boeibord) van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde :

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren, wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

3.8 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.

3.9 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:

bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

3.10 ondergrondse diepte

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten.

3.11 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:

bij de toepassing van het hiervoor in artikel 3 bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden 'ondergeschikte bouwdelen' buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding in verticale en/of horizontale en/of andere richting buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak of bouwhoogte of goothoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter voor balkons en 1 meter over overige ondergeschikte bouwdelen.

Onder 'ondergeschikte bouwdelen' worden onder andere de volgende bouwdelen verstaan:

- plinten,
- pilasters,
- liftschachten,
- muurdammen,
- muren (enkel voorzover deze boven het platte dak uitsteken),
- hemelwaterafvoeren,
- kozijnen,
- gevelversieringen,
- ventilatiekanalen,
- schoorstenen,
- gevel- en kroonlijsten,
- luifels,
- lichtkappen/-koepels,
- installaties (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging),
- erkers,
- zonnepanelen,
- balkons,
- galerijen,
- bordessen,
- trappen,
- traphekken,
- balkonhekken, en
- overstekende daken.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Groen

4.1 functieomschrijving

Op een als 'Groen' aangewezen locatie zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bos;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken en plantsoenen
- e. voet-, ruiters- en rijwielpaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens (ondergrondse) parkeergarages inclusief bergingen en (dak)tuinen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn tevens uitritten voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en maaiveldparkeerplaatsen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is tevens een gasdrukmeet- en regelstation toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- i. tuinen en erven;
- j. verhardingen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. uitritten;
- m. straatmeubilair
- n. kunst(werken);
- o. nutsvoorzieningen;
- p. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. andere werken.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van nutsvoorziening maximaal 15 m² mag bedragen.
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een gasdrukmeet- en regelstation toegestaan, waarbij de oppervlakte maximaal 18 m² en de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn (ondergrondse) parkeergarages toegestaan, waarbij de bouwhoogte van de (ondergrondse) parkeergarage maximaal het volgende mag bedragen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -peilmeetvlak 1' 62,00 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) mag bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1');
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -peilmeetvlak 2' 62,50 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) mag bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 2');
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -peilmeetvlak 3' 60,50 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) mag bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 3');

4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -peilmeetvlak 4' 60,50 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) mag bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 4').

4.2.2 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 1,2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten in combinatie met de (ondergrondse)parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' maximaal 4 meter mag bedragen, en waarbij daarboven op nog een erf- of terreinafscheiding is toegestaan van maximaal 1,2 meter.

4.2.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van lid 4.2.2 en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 3;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bergingen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. paden, zoals op- en inritten en achterpaden;
- f. groenvoorzieningen en bos;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- j. gebouwen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan;
- b. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en (ondergrondse) parkeergarages met bijbehorende aangebouwde bouwwerken, zoals balkons, trappen enz., toegestaan;
- c. het bouwvlak mag worden bebouwd met een maximum van 1 (hoofd)gebouw per bouwvlak;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw, mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 1.200 m², waarbij de totale oppervlakte van de vier hoofdgebouwen in de vier bouwvlakken samen gezamenlijk niet meer mag zijn dan 4.400 m². Hierbij worden souterrains en ondergrondse bebouwing, te weten de onder het ter plaatse aangegeven peil gelegen bebouwing in de vorm van onder andere de (ondergrondse) parkeergarage(s), niet meegerekend;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouwvlakken waar geen maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding de maximale bouwhoogte voor één bouwvlak 26 meter boven het ter plaatse aangegeven peil en voor één bouwvlak een maximale bouwhoogte van 28 meter boven het ter plaatse aangegeven peil bedraagt.
 - 2. de bouwhoogte van (ondergrondse) parkeergarages maximaal het ter plaatse aangegeven peil mag bedragen;
- f. Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds of in het souterrain / onderbouw;
 - 2. de maximum bouwdiepte mag maximaal 6 meter onder het ter plaatse opgenomen peil bedragen.

5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 1,2 meter mag

bedragen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten in combinatie met de (ondergrondse)parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' maximaal 4 meter mag bedragen, en waarbij daarboven op nog een erf- of terreinafscheiding is toegestaan van maximaal 1,2 meter.

5.2.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen.
- c. het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

5.3 specifieke gebruiksregels

5.3.1 algemeen

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het aantal woningen bedraagt tezamen in de vier bouwvlakken minimaal 175 en maximaal 193, waarvan ten minste 7 betaalbare huurwoningen;
- b. het aantal zorgwoningen bedraagt tezamen in de vier bouwvlakken minimaal 28 en maximaal 31.

5.3.2 beroep en/of bedrijf aan huis

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden-beroep of -bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- b. de hiertoe benodigde oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 35 m², zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- c. degene die de bedrijfsvoering van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten en/of aan huis verbonden beroepen tevens de bewoner van de woning is;
- d. er geen onevenredige hinder optreedt voor het woon- en leefmilieu en er geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

6.1 functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende hoge archeologische waarden.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere functies mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 beoordelingsregels

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.3.3 *uitzondering archeologisch onderzoek*

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

6.4.1 *regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- i. het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

6.4.2 *uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen als de ondergrondse diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk als naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 *beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3 onder a, aan de omgevingsvergunning verbinden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

7.1 functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende hoge archeologische waarden.

7.2 bouwregels

7.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere functies mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

7.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

7.3.2 beoordelingsregels

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.3.3 *uitzondering archeologisch onderzoek*

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

7.4.1 *regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- i. het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

7.4.2 *uitzonderingen*

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen als de ondergrondse diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk als naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 *beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.

7.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.4.3 onder a, aan de omgevingsvergunning verbinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 ondergronds bouwen

9.1.1 verbod ondergronds bouwen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

9.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatste geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

9.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/lemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Onverminderd het bepaalde in Artikel 5 (Wonen) is het verboden om een woning in gebruik te nemen en in gebruik te hebben, zolang deze niet is gebouwd overeenkomstig de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat als Bijlage 1 is opgenomen bij deze planregels.

10.2 voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

Onverminderd het bepaalde in Artikel 5 (Wonen) is het verboden om een woning in gebruik te nemen en in gebruik te hebben, zolang deze niet beschikt over een geluidwering van minimaal 30 dB vanwege het gezamenlijk geluid op de gevel van 54 Lden. Dit dient aangetoond te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning met een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel.

10.3 parkeernormen

10.3.1 parkeren, stallen en laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of gronden, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van die activiteit van de omgevingsvergunning in voldoende mate wordt voorzien in;

1. ruimte voor het parkeren;
2. ruimte voor het stallen van auto's of;
3. ruimte voor het laden en lossen van goederen;

in, op of onder het gebouw c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde hoort (eigen terrein), waarbij het hiervoor bepaalde in onder 1., 2., en 3., duurzaam in stand gehouden te dient te worden.

- b. Aan het bepaalde in lid 10.3.1 onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren, stallen of laden en lossen voldoet aan de 'Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024' (vastgesteld 16 september 2024) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger hiervan.

10.3.2 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 10.3.1 wordt in elk geval gerekend het:

- c. gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte op eigen terrein is aan gebracht voor het parkeren, het stallen van auto's en het laden en lossen van goederen;
- d. het niet duurzaam in standhouden op eigen terrein van de ruimte voor het parkeren, het stallen van auto's en ruimte voor het laden en lossen van goederen.

10.3.3 afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.1, indien:

- a. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er naar het oordeel van het bevoegd gezag op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024' dan wel de herziening of opvolger daarvan), of;
- c. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

10.4 strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.
- b. Tot een gebruik in strijd met alle functies wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
 - 2. een gebruik van gronden en bouwwerken als helihaven voor hefschroefMiegtuigen;
 - 3. een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
 - 4. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of Miegthuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - 5. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie, de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de fysieke veiligheid.

met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat bouwgrenzen / bouwvlakken of functiegrenzen tot maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft dan wel voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de functie, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
 1. met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter voor een muziektheater;
 2. met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter zoals een jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;
- e. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, installaties (zoals warmte en afzuiging) en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het gebouw bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;
- h. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de functiegrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.
- i. de bepalingen ten aanzien van functies en activiteiten en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe

bestemde locaties, mits:

1. de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;
2. de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;
3. natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden 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 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.
- 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 onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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 bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

