

# TAM-omgevingsplan

## Westeinde 39 Hazerswoude-Dorp

---



## Colofon

### Gegevens over het project:

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Planstatus:              | concept                             |
| Plan identificatie:      | NL.IMRO.0484.TAMWesteinde39-ON01    |
| Datum:                   | 6 oktober 2025                      |
| Kenmerk Buro SRO:        | SR240142                            |
| Contactpersoon Buro SRO: | Dhr. J.J. van Nuland   Dhr. J. Brem |

### Gegevens projectbetrokkenen:

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever: | Jacobs Advies & Makelaardij B.V. |
|----------------|----------------------------------|

### Gegevens Buro SRO:

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Bezoekadres: | 't Goylaan 11<br>3525 AA Utrecht |
| Telefoon:    | 030-2679198                      |
| E-mail:      | utrecht@buro-sro.nl              |
| Internet:    | www.burosro.nl                   |



## Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie Westeinde 39 te Hazerswoude-Dorp en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. De in dit op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22j.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22j.' gelezen worden.



# Afdeling 22j.1 Algemene bepalingen

## Paragraaf 22j.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

### Subparagraaf 22j.1.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

#### Artikel 22j.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn

- a. Dit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Westeinde 39 Hazerswoude-Dorp is onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn;
- b. De regels van dit TAM-Omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.
- c. In aanvulling op sub b geldt dat als de regels in dit TAM-Omgevingsplan afwijken van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn, de regels van dit TAM-Omgevingsplan voorgaan.

## Paragraaf 22j.1.2 Begripsbepalingen

### Subparagraaf 22j.1.2.1 Begripsbepalingen

#### Artikel 22j.2 Begripsbepalingen

##### 1.

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 omgevingsplan.

##### 2.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

TAM-omgevingsplan Westeinde 39 Hazerswoude-Dorp:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0484.TAMWesteinde39-ON01;



**Aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**bebouwing:**

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

**beroep of bedrijf aan huis:**

aan de woonfunctie ondergeschikte kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning zijn toegestaan;

**bouwlaag:**

een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor gebruiksfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen, uitgezonderd, een kap, zolder en kelder;

**bouwvlak:**

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

**ondergeschikte bouwdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard:**

bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, liftschachten, installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen;

**pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**parkeervoorziening:**

voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;

**peil:**

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



**voldoende parkeergelegenheid:**

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning geldende Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag;

**watervoorzieningen:**

voorzieningen die verband houden met de waterhuishouding, de aanvoer en afvoer van water en de doorstroming van water;

**wonen:**

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

**woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Paragraaf 22j.1.3 Overige bepalingen****Subparagraaf 22j.1.3.1 Overige bepalingen****Artikel 22j.3 Meetbepaling: m en m<sup>2</sup>**

1.

Voor de toepassing van dit omgevingsplan worden de waarden die daarin in m of m<sup>2</sup> zijn uitgedrukt op de volgende manier gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.

Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

**Artikel 22j.4 Meetbepaling: bouwhoogte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt de bouwhoogte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.



### **Artikel 22j.5 Meetbepaling: ondergeschikte bouwdelen/uitstekende delen van ondergeschikte aard**

Voor de toepassing van dit hoofdstuk worden ondergeschikte bouwdelen / uitstekende delen van ondergeschikte aard op de volgende manier gemeten:

ondergeschikte bouwdelen / uitstekende delen van ondergeschikte aard blijven buiten beschouwing als het bouwvlak, de locatie, of de omgevingsnorm tot ten hoogste 1,5 m wordt overschreden.

### **Artikel 22j.6 Meetbepaling: oppervlakte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt de oppervlakte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het peil op de locatie van het bouwwerk.

### **Artikel 22j.7 Anti-dubbeltelbepaling**

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 22c.8 Maatwerk- en vergunningvoorschriften**

1.

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels of een vergunningvoorschrift kan aan een omgevingsvergunning worden verbonden in dit hoofdstuk, met uitzondering van bepalingen:

- a. over reken- en meetmethoden;
- b. over meldingen; en
- c. waarin activiteiten als omgevingsplanactiviteit worden aangewezen.

2.

Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in dit hoofdstuk.

3.

Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden.

4.

Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over bepalingen in dit hoofdstuk zijn de beoordelingsregels en de bepalingen over vergunningvoorschriften van overeenkomstige toepassing.



## Afdeling 22j.2 Doelen

Dit omgevingsplan is met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet gericht op het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente Alphen aan den Rijn als bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

## Afdeling 22j.3 Normen in de fysieke leefomgeving

### Subparagraaf 22j.3.1.1 Natuur

#### Artikel 22j.9 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en gronden met de functie 'Natuur'.

#### Artikel 22j.10 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.

#### Artikel 22j.11 Functie: natuur

De locaties met de functie 'Natuur' worden gebruikt voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

### Subparagraaf 22j.3.1.4 Wonen

#### Artikel 22j.12 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van locaties en bouwwerken met de functie 'Wonen'.

#### Artikel 22j.13 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het evenwichtig toedelen van functies aan locaties; en
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden.



#### **Artikel 22c.14 Functie: wonen**

De locaties binnen de functie 'Wonen' worden gebruikt voor wonen en hierbij horende:

1. bouwwerken; en
2. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer-, verblijfs- en nutsvoorzieningen.

#### **Artikel 22c.15 Ondergeschikte functie: beroep of bedrijf aan huis**

Op de locaties binnen de functie wonen kan een woning worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis als:

1. het door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
2. de gevel van het hoofdgebouw is voorzien van maximaal één beroeps- of bedrijfsaanduiding;
3. in het voorerfgebied maximaal één reclamebord is geplaatst; en
4. geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeerdruk plaatsvindt.

### **Paragraaf 22j.3.2 Normen voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken**

#### **Subparagraaf 22j.3.2.1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 22j.16 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over normen voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

##### **Artikel 22j.17 Oogmerken**

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

1. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
2. het beschermen van het milieu;
3. het beschermen van de gezondheid;
4. het voorkomen van overlast en hinder;
5. het waarborgen van de veiligheid; en
6. energiezuinigheid.

#### **Subparagraaf 22j.3.2.2 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Hoofdgebouwen**

##### **Artikel 22j.18 Hoofdgebouw: bouwvlak**

Een hoofdgebouw is gesitueerd binnen het op de locatie weergegeven functieaanduiding 'bouwvlak'.

##### **Artikel 22j.19 Hoofdgebouw: bouwhoogte**

De bouwhoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan de bestaande bouwhoogte.

##### **Artikel 22j.20 Hoofdgebouw: goothoogte**

De goothoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan de bestaande goothoogte.

##### **Artikel 22j.21 Aantal woningen**

Het maximale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1.



### **Artikel 22j.22 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens**

de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

### **Subparagraaf 22j.3.2.3 Ruimtelijke normen voor bouwwerken - Bijbehorende bouwwerken**

#### **Artikel 22j.22 Bijbehorende bouwwerken: oppervlakte, goot- en bouwhoogte**

- a. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 261 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte boven de 161m<sup>2</sup> slechts is toegestaan als sprake is van voldoende bouwcontingent **en sprake is van** de sanering van 100m<sup>2</sup> aan bebouwing ter plaatse van het perceel Middelweg 1a in Hazerswoude dorp;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.



# Afdeling 22j.4 Benutten van de fysieke leefomgeving

## Paragraaf 22j.4.1 Activiteiten: bouwwerken

### Subparagraaf 22j.4.1.1 Algemene bepalingen

#### Artikel 22j.23 Toepassingsbereik activiteiten

1.

Deze paragraaf gaat over bouwactiviteiten en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.

Bij toepassing van deze paragraaf wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met een op de locatie aanwezige woning.

#### Artikel 22j.24 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

#### Artikel 22j.25 Verrichten van bouwactiviteiten: rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

1.

Dit artikel gaat over het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend en waarvoor geen rooilijnen of bebouwingsgrenzen en/of straatpeil is uitgezet.

2.

Het college van burgemeester en wethouders wordt vier weken voor het begin van de activiteit geïnformeerd om:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein uit te zetten; of
- b. het straatpeil uit te zetten.



## **Subparagraaf 22j.4.1.2 Vergunningplichtige activiteiten**

### **Artikel 22j.26 Vergunningplicht: bouwwerken**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

### **Artikel 22j.27 Beoordelingsregels vergunningplichtig bouwwerken: algemeen**

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en de regels in artikel 2.29, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die voor het bouwen, in stand houden of gebruiken van het te bouwen bouwwerk zijn gesteld.

### **Artikel 22j.28 Aanvraagvereisten vergunningplicht bouwwerken: algemeen**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- b. een opgave van de bouwkosten;
- c. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup> van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft; en
- e. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
  1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
  2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
  3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
  4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    - a. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk; en
- f. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen.



### **Subparagraaf 22j.4.1.3 Uitzonderingen vergunningplichtige activiteiten**

#### **Artikel 22j.29 Toepassingsbereik**

1.

Deze subparagraaf is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd, in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

2.

Bij de toepassing van deze subparagraaf blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

#### **Artikel 22j.30 Uitzondering vergunningplicht bouwwerken: speeltoestel**

Het verbod als bedoeld in artikel 22c.55, geldt niet voor een speeltoestel als bedoeld in artikel 22c.31.

#### **Artikel 22j.31 Uitzondering vergunningplicht bouwwerken: verandering bouwwerken**

Het verbod, bedoeld in artikel 22c.55, geldt niet voor een verandering aan een bouwwerk die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. geen uitbreiding van het bebouwde oppervlakte;
2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.



# Afdeling 22c.5 Beschermen van de fysieke leefomgeving

## Paragraaf 22j.5.1 Activiteiten in aandachtsgebieden

### Subparagraaf 22j.5.1.1 Aandachtsgebied: parkeren

#### Artikel 22j.32 Toepassingsbereik activiteiten

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren', die bestaan uit:

1. het nieuwbouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruik van gebouwen en/of voorzieningen; en
2. die verboden zijn zonder omgevingsvergunning te verrichten.

#### Artikel 22j.33 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

#### Artikel 22j.34 Aanvullende beoordelingsregels vergunningplicht: parkeren

1.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het verrichten van een activiteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. voor de aangevraagde activiteit voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- b. de te realiseren parkeerplaatsen en laad- en losvoorzieningen voldoen aan de maatvoerings- en ontwerpcriteria; of
- c. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: als door de aanvrager is aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

2.

Bij de beoordeling aan het eerste lid gelden de criteria van het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2025 of het op het moment van indienen van de aanvraag geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

#### Artikel 22j.35 Aanvullende aanvraagvereisten vergunningplicht: parkeren

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in deze paragraaf, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein inclusief maatvoering;
- b. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: gegevens en bescheiden die aantonen dat op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



## **Subparagraaf 22j.5.1.2 Aandachtsgebied: archeologie**

### **Artikel 22j.36 Toepassingsbereik activiteiten**

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' die bestaan uit:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen van meer dan 50 centimeter, afgraven, voorbelasten vanaf 100 centimeter, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten; en
6. het heien van palen en slaan van damwanden.

### **Artikel 22j.37 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen en behouden van archeologische waarden.

### **Artikel 22j.38 Vergunningplicht: archeologie 2**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' een activiteit, als bedoeld in artikel 22j36, te verrichten als:

1. de activiteit dieper is dan 0,3 m onder het maaiveld.

### **Artikel 22j.39 Vergunningplicht: archeologie 3**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' een activiteit, als bedoeld in artikel 22j36, te verrichten als:

1. de activiteit dieper is dan 0,3 m onder het maaiveld;
2. de oppervlakte van de activiteit meer is dan 100 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 22j.40 Vergunningplicht: archeologie 5**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5' een activiteit, als bedoeld in artikel 22j36, te verrichten als:

1. de activiteit dieper is dan 0,3 m onder het maaiveld; en
2. de oppervlakte van de activiteit meer is dan 10.000 m<sup>2</sup>.



#### **Artikel 22j.41 Uitzonderingen vergunningplicht archeologie**

Het verbod, bedoeld in deze paragraaf, geldt niet voor een activiteit als het gaat om:

1. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen;
2. activiteiten die in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
3. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

#### **Artikel 22j.42 Beoordelingsregels vergunningplicht archeologie: algemeen**

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit en als vergunningplichtig is aangewezen, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden te verwachten zijn; of
2. door de activiteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologie waarden; of
3. schade door de activiteiten kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

#### **Artikel 22j.43 Vergunningvoorschriften vergunningplicht archeologie: algemeen**

Een vergunningvoorschrift, als bedoeld in artikel 22c42, aanhef en onder 3, kan inhouden:

- a. verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).



#### **Artikel 22j.44 Aanvraagvereisten vergunningplicht archeologie: algemeen**

1. Bij de aanvraag, bedoeld in deze paragraaf, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
- b. de omvang in vierkante meters; en
- c. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
- d. een topografische kaart voorzien van noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
- e. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
- f. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- g. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;
- h. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de archeologische waarden.

2.

Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

#### **Subparagraaf 22j.5.1.3 Aandachtsgebied: waterstaat – waterkering**

##### **Artikel 22j.45 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat - waterkering' die bestaan uit:

- a. het bouwen van bouwwerken; en
- b. andere activiteiten die van invloed kunnen zijn op de werking van de waterkering

##### **Artikel 22j.46 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de waterveiligheid.

##### **Artikel 22j.47 Specifieke zorgplicht: waterkering**

Degene die een bouwwerk bouwt, waarvoor geen omgevingsvergunning voor een bouwwerk is vereist, of een andere activiteit verricht die van invloed kan zijn op de werking van de waterkering en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot afbreuk aan de werking van de waterkering is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze gevolgen te voorkomen.

##### **Artikel 22j.48 Maatwerkvoorschriften: waterkering**

Over artikel 22j.47 kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld.



#### **Artikel 22j.49 Aanvullende beoordelingsregels vergunningplicht bouwwerken: waterkering**

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit waarbij de bebouwde oppervlakte toeneemt of waarvoor een nieuwe fundering nodig is, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering.

#### **Artikel 22j.50 Aanvullende aanvraagvereisten vergunningplicht bouwwerken: waterkering**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatietekeningen en dwarsprofieltekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie waarop het volgende staat aangegeven:
  1. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van NAP; en
  2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de as van de waterkering.

#### **Artikel 22j.51 Verboden activiteiten: waterkering**

Het is verboden activiteiten te verrichten die afbreuk doen aan de werking van de waterkering.



## **Subparagraaf 22j.5.1.4 Aandachtsgebied: waarde – cultuurhistorie – uitvoeren werk(zaamheden)**

### **Artikel 22j.52 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid op een locatie met de aanduiding:

- a. functie cultuurlandschap of landschapsobject; of
- b. functie ensemble.

Deze paragraaf is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, die worden verricht:

- a. in het kader van cultuurhistorisch onderzoek; en
- b. in het kader van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen.

### **Artikel 22j.53 Vergunningplicht**

Het verbod om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid te verrichten geldt voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen; en
- h. al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afvalmaterialen; of
- i. schilderen, sauzen, pleisteren of ontleisteren van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover hiermee wordt afgeweken van de voor het object en / of het ensemble authentieke kleurstelling of gevelafwerking.

### **Artikel 22j.54 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden**

Een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt alleen verleend als:

- a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven; en
- b. directe of indirecte te verwachten gevolgen van het werk en/of de werkzaamheid de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig aantasten; en
- c. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind; of
- d. bij het verstoren of vernietigen van cultuurhistorische waarden:
  1. aangetoond is dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd; en



2. aangetoond is dat de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwe ontwikkeling, die past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:

- a. het behouden, onderhouden en versterken van cultuurhistorische waarden gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen; en
- b. het vernieuwen en ontwikkelen gebeurt vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

#### **Artikel 22j.55 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden voor de beoordeling aan artikel 6.19 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de opgave van het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik;
- b. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische waarden; en
- c. zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: een nadere bepaling van de cultuurhistorische waarde aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het bouwwerk of het object tot zijn historische omgeving.

