TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Woudse Erven II

Motivering voor een TAM-omgevingsplan

Datum:	juli 2026
Locatie:	De Burgt, Barneveld
Plannr.:	TAMOP0017

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	6
Artikel 3	Toepassingsbereik	7
Artikel 4	Aanvraagvereisten	7
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	7
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten	8
Artikel 6	Agrarisch - Onbebouwd	8
Artikel 7	Groen - In de kernen	10
Artikel 8	Tuin	11
Artikel 9	Verkeer - In de kernen	12
Artikel 10	Water - In de kernen	13
Artikel 11	Wonen - I	13
Artikel 12	Wonen - II	16
Artikel 13	Wonen - nader uit te werken	18
Artikel 14	Waarde - Cultureel erfgoed in de kernen	19
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 17	Algemene beoordelingsregels	22
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 20	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	28
Artikel 21	Overgangsrecht bouwwerken	28
Artikel 22	Overgangsrecht gebruik	28

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	bij hfst. 22q Nota Parkeernormen (2020)
Bijlage 2	bij hfst. 22q Voorwaardelijke verplichting groen (2026)
Bijlage 3	bij hfst. 22q Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen (2026)
Bijlage 4	bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026)

Regels

Preambule
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de ontwikkeling van een nieuw gedeelte van woonwijk De Burgt aan de zuidzijde van de kern Barneveld. Het vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22q) van het omgevingsplan van de gemeente Barneveld. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (https://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22q van het omgevingsplan van de gemeente Barneveld. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22q.' 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 ‘22q. gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen 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 hoofdstuk 22q, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

Aanvullend gelden voor de toepassing van hoofdstuk 22q de volgende begripsbepalingen:

1.1 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Woudse Erven II met identificatienummer NL.IMRO.0203.TAMOP0017-0002 van de gemeente Barneveld.

1.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Barneveld.

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.4 archeologisch deskundige

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

1.5 bebouwingspercentage

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.6 bed & breakfast

het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.7 beeldkwaliteit

aspecten die van invloed zijn op de beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving zoals structuur, identiteit en belevingswaarde;

1.8 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de bij omschrijving van de hoofdbestemming opgesomde functies, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;

1.9 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (ongeveer) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.10 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.11 erf

bij de functie behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze functie is;

1.12 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.13 geluidscherm

een geluidwerende voorziening in de vorm van bijvoorbeeld een scherm of een wal;

1.14 gewasbeschermingsmiddel

gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in Bijlage I bij artikel 1.1. van het Besluit activiteiten leefomgeving, zoals deze bepaling luidde op het moment van de inwerkingtreding van dit plan, met inbegrip van eventuele latere wijzigingen;

1.15 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.16 kamerverhuur

onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, sub d van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Barneveld, zoals deze geldt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.17 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.18 pad

een weg uitsluitend bedoeld en bestemd voor langzaam verkeer;

1.19 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan);

1.20 sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Barneveld (zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan);

1.21 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.22 vloeroppervlak

grootte van de oppervlakte van een bouwlaag;

1.23 werk

een constructie, geen bouwwerk zijnde;

1.24 wonen

activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;

1.25 woning

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.26 woning voor middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan) en ten hoogste een bedrag, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Barneveld (zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan);

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op respectievelijk in afwijking van artikel 22.24 van het omgevingsplan gelden de volgende meetbepalingen:

2.1 De 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;

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.6 Het vloeroppervlak

boven de vloeren, tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren.

2.7 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders weergegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%).

2.8 Maten

buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijke deel

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, h, i, j, of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in artikel 3.3, zijn niet van toepassing.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 3.3, voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening TAM-omgevingsplan Hoofdstuk22q Woudse Erven II

De regels in dit hoofdstuk (Hoofdstuk 22q) zijn van toepassing op de locatie Woudse Erven II, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0203.TAMOP0017-0002 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toebedeelde functies en activiteiten.

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch - Onbebouwd

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch - Onbebouwd'.

6.2 Functieomschrijving

Op de als 'Agrarisch - Onbebouwd' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
b. hobbymatig agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

c. extensief recreatief medegebruik;
d. erfontsluitingswegen ook ten behoeve van andere functies;
e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;

met daarbij behorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. werken, geen bouwwerken zijnde;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen en landschapselementen;
m. paden.

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

6.3.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Op de als 'Agrarisch - Onbebouwd' aangewezen locatie mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.4 Omgevingsplanactiviteiten met afwegingsruimte bouwregels

6.4.1 Omgevingsplanactiviteit zonnepanelen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning zonnepanelen op te richten hoger dan 2 meter.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
   a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
   b. de zonnepanelen dienen aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
d. de noodzaak voor het bouwen van zonnepanelen met een bouwhoogte van meer dan 2 m dient te zijn aangetoond;
e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke functieregels

6.5.1 Verboden gebruik

Op de als 'Agrarisch - Onbebouwd' aangewezen locatie is het volgende gebruik niet toegestaan:

a. het verharden van onverharde paden;
b. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
c. ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - spuitvrije zone' het gebruik van een voor mensen schadelijk gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in Bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

6.6 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

6.6.1 Omgevingsplanactiviteit gewasbeschermingsmiddelen

1. Het is ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - spuitvrije zone' verboden zonder omgevingsvergunning een voor mensen schadelijk gewasbeschermingsmiddel te gebruiken.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
   a. met een door de gemeente goedgekeurd onderzoek van een deskundige is aangetoond dat het voorgenomen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen schadelijke effecten heeft voor mensen op de gronden in het plan (als bedoeld in artikel 1.1) met de functie 'Wonen - I', 'Wonen - II', 'Wonen - nader uit te werken' dan wel 'Tuin'; en
   b. dat dit voorgenomen gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de genoemde gronden dan wel het woon- en leefklimaat voor zover daar gevoelige functies zijn toegelaten, waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven.

6.6.2 Omgevingsplanactiviteit plaatsen van zonnepanelen op grond

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning grond te gebruiken voor het plaatsen van zonnepanelen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
   a. de zonnepanelen staan ten dienste van een woning binnen het bouwvlak of functievlak met een andere functie dan de functie 'Agrarisch - Onbebouwd';
   b. de grond waarop de zonnepanelen geplaatst worden grenst direct aan het bouwvlak of functievlak waartoe de zonnepanelen behoren;
   c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnepanelen bedraagt maximaal 150 m^2;
   d. de aanwezige daken van woning(en) en (bedrijfs)gebouwen zijn onvoldoende geschikt door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnepanelen op te bevestigen;
   e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
   f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
   g. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
   h. het terrein waarop de zonnepanelen staan wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Groen - In de kernen

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als `Groen - In de kernen'.

7.2 Functieomschrijving

Op de als 'Groen - In de kernen' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

f. verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

7.3.1 Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. Op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m;
3. De bouwhoogte van een geluidscherm mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, behoudens palen en masten waarvoor een maximum bouwhoogte van 9 m geldt.

7.4 Specifieke functieregels

Het volgende gebruik van de gronden met de functie 'Groen - In de kernen' is verboden:

a. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - speeltoestellen'.

7.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

7.5.1 Omgevingsplanactiviteit in- en uitritten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een in- en/of uitrit aan te leggen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden en
d. de breedte van een in- en uitrit niet meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 8 Tuin

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin'.

8.2 Functieomschrijving

Op de als 'Tuin' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. tuinen;
b. verharding, waaronder in- en uitrit en parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

8.3.1 Bouwen van bijbehorende bouwwerken e.a. in de tuin

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende regels:

a. de diepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 1,5 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd, waarbij de afstand tussen dit bouwwerk en gronden met de functie 'Verkeer - In de kernen' niet minder mag bedragen dan 1 m;
b. de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of balkon mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de functiegrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de functie 'Verkeer - In de kernen' dan wel 'Groen - In de kernen', niet minder mag bedragen dan 1 m.

8.3.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;

8.4 Maatwerkvoorschriften

1. Voor een als 'Tuin' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
   a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   b. een goede woonsituatie;
   c. de brandveiligheid;
   d. de verkeersveiligheid; en
   e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Verkeer - In de kernen

9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer - In de kernen'.

9.2 Functieomschrijving

Op de als 'Verkeer - In de kernen' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. wegen waarbij geldt dat wegen uit maximaal 2 rijstroken (2x1) dienen te bestaan;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
e. bermen.

met de daarbij behorende:

f. ter plaatse van de aanduiding 'pad' alleen voor een pad;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

9.3.1 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van palen, masten en verwijsborden mag niet meer bedragen dan 9 m;
c. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte van een bushalte mag niet meer bedragen dan 2,7 m;
e. de bouwhoogte van tunnels mag niet meer bedragen dan 2 m;
f. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 2 m;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

9.4 Maatwerkvoorschriften

Voor een als 'Verkeer - In de kernen' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de brandveiligheid;
c. de externe veiligheid;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid; en
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte bouwen

9.5.1 Omgevingsplanactiviteit afwijken bouwregels

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in artikel 9.3.
2. In afwijking van artikel 9.3.1 kan een grotere bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 m worden toegestaan.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1 wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de brandveiligheid;

c. de externe veiligheid;
d. de verkeersveiligheid.

9.5.2 Omgevingsplanactiviteit bouwen kunstwerk

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een kunstwerk te bouwen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeersveiligheid; en
   c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Water - In de kernen

10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Water - In de kernen'.

10.2 Functieomschrijving

Op de als "Water - In de kernen' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;

met de daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

10.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 11 Wonen - I

11.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - I'.

11.2 Functieomschrijving

Op de als 'Wonen - I' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. het wonen anders dan in een bedrijfswoning;
b. woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
c. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daaraan ondergeschikt:

d. een bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

e. gebouwen;
f. bijbehorende bouwwerken;
g. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

11.3.1 Bouwen van niet-gestapelde woningen

Voor het bouwen van niet-gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100% per bouwperceel;
c. voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding	*Bouwwijze*
aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen en/of vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

d. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
g. een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

11.3.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij niet-gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,4 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
d. de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m²;

11.3.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. voor het bouwen van overkappingen geldt in afwijking van artikel 11.3.2 lid a, b en c een maximum goot- en bouwhoogte van 3 meter;
c. op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is in aanvulling op artikel 11.3.2 lid d één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m²;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

11.4 Maatwerkvoorschriften

Voor de als 'Wonen - I' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de brandveiligheid;
d. de externe veiligheid;

e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid; en
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte bouwregels

11.5.1 Omgevingsplanactiviteit situering voorgevel

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de voorgevel van de woning te situeren uit de aangegeven gevellijn.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. de brandveiligheid;
   b. de externe veiligheid
   c. de verkeersveiligheid;
   d. de sociale veiligheid;
   e. de milieusituatie;
   f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   g. het straat- en bebouwingsbeeld en;
   h. de situering van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn ligt.

11.5.2 Omgevingsplanactiviteit vergroten goothoogte

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de goothoogte van een woning te vergroten.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. de brandveiligheid;
   b. de externe veiligheid
   c. de verkeersveiligheid;
   d. de sociale veiligheid;
   e. de milieusituatie;
   f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   g. het straat- en bebouwingsbeeld en;
   h. de toegestane goothoogte van een woning wordt vergroot met maximaal 3 meter.

11.6 Specifieke functieregels

11.6.1 Gebruik overeenkomstig de functie

Op de als 'Wonen - I' aangewezen locatie is het volgende gebruik rechtstreeks toegestaan:

1. Voor een bed & breakfast geldt dat daarvoor niet meer dan twee kamers in de woning mogen worden gebruikt met maximaal twee bedden per kamer en dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
3. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
   a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m^2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
   b. degene die de activiteiten uitvoert, dient ook de bewoner van de woning te zijn;
   c. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en/of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft;
   d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

11.7 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

11.7.1 Omgevingsplanactiviteit kamerverhuur

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens (kamerverhuur) toe te staan:
2. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend onder de voorwaarde verleend dat daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de brandveiligheid;
b. de externe veiligheid
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
g. het straat- en bebouwingsbeeld en
h. er wordt voldaan aan de minimale oppervlakte zoals genoemd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld en;
i. er dient te worden aangetoond dat de woningen passen binnen de Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor Jong en Oud'.

Artikel 12 Wonen - II

12.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - II.

12.2 Functieomschrijving

Op de als 'Wonen - II' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. gestapeld wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. een bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

d. gebouwen met bijbehorende trappenhuizen, liftschachten en portieken
e. bijbehorende bouwwerken;
f. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

12.3.1 Bouwen van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw mag, behoudens trappenhuizen, liftschachten en portieken, uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en moet aaneengesloten zijn;
b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van de gestapelde woningen waaraan zij worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding

'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van de gestapelde woningen waaraan zij worden gebouwd;

12.3.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken, balkons en ondergeschikte bouwdelen voor hoofdgebouwen voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, balkons en ondergeschikte bouwdelen voor hoofdgebouwen voor gestapelde woningen gelden de volgende regels :

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
c. de dakhelling is 0º dan wel gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
d. de totale oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag – voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak – niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel met in achtneming van het hierna bepaalde onder e en f;
e. de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder d, mag niet meer dan 30 m² per woning bedragen;
f. de totale oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder d, mag niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen;
g. de diepte van een balkon mag niet meer bedragen dan 2 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
h. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 1 m bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met de locatie waaraan de functie verkeer dan wel de functie groen is toebedeeld niet minder mag bedragen dan 1 m;
i. Voor het bouwen van balkons geldt dat de diepte niet meer mag bedragen dan 2 m, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd.

12.3.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
d. de bouwhoogte van afscheidingsconstructies (zoals hekwerken) van dakterrassen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

12.4 Maatwerkvoorschriften

Voor een als 'Wonen - II' aangewezen locatie kunnen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de brandveiligheid;
d. de externe veiligheid;
e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid; en
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.5 Specifieke functieregels

12.5.1 Gebruik overeenkomstig de functie

Op de als 'Wonen - II' aangewezen locatie is het volgende gebruik rechtstreeks toegestaan:

1. Voor een bed & breakfast geldt dat daarvoor niet meer dan twee kamers in de woning mogen worden gebruikt met maximaal twee bedden per kamer en dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
3. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m^2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
    b. degene die de activiteiten uitvoert, dient ook de bewoner van de woning te zijn;
    c. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en/of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft;
    d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

12.6 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

12.6.1 Omgevingsplanactiviteit kamerverhuur

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens (kamerverhuur) toe te staan:
2. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. de brandveiligheid;
    b. de externe veiligheid
    c. de verkeersveiligheid;
    d. de sociale veiligheid;
    e. de milieusituatie;
    f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    g. het straat- en bebouwingsbeeld;
    h. er wordt voldaan aan de minimale oppervlakte zoals genoemd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld en;
    i. er dient te worden aangetoond dat de woningen passen binnen de Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor Jong en Oud'.

Artikel 13 Wonen - nader uit te werken

13.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - nader uit te werken'.

13.2 Omgevingswaarde en motivering

De functie is gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met de mogelijkheid om hergebruik voor wonen toe te staan zodra een concreet plan is uitgewerkt dat recht doet aan de cultuurhistorische waardestelling.

13.3 Functieomschrijving

Op de als 'Wonen - nader uit te werken' aangewezen locatie zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

a. het behoud, beheer en gebruik van de bestaande monumentale bebouwing en het erf;
b. kleinschalige nevenfuncties, zoals erfgebonden bedrijvigheid, cultuurhistorisch toerisme of ambachtelijke activiteiten;
c. het mogelijk maken van wonen binnen de bestaande monumentale bebouwing, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.5.

13.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

13.4.1 Bouwen van gebouwen

1. Bestaande gebouwen mogen worden behouden, hersteld of intern verbouwd;
2. Karakteristieke en monumentale gebouwen dienen in hun verschijningsvorm behouden te blijven;
3. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
4. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;

13.4.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan voor ondergeschikte voorzieningen:

a. erfafscheidingen;
b. gezamenlijke opstelplekken voor afval;
c. fietsenstalling, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

13.5 Omgevingsplanactiviteit met afwegingsruimte functieregels

13.5.1 Omgevingsplanactiviteit wonen in bestaande monumentale bebouwing

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning (een deel van) de bestaande monumentale bebouwing te gebruiken voor wonen.
2. Deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
   a. het woongebruik plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
   b. naar het oordeel van het bevoegd gezag de cultuurhistorische waarden behouden blijven conform een erftransformatieplan of ruimtelijk kwaliteitsplan waarover de Commissie Omgevingskwaliteit schriftelijk heeft geadviseerd;
   c. de ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing;
   d. het aantal woningen in overeenstemming is met de Herijkte Woonvisie Barneveld 2025-2027 (d.d. 10 december 2025);
   e. voor al het nieuw verhard oppervlak (bestrating en bebouwing) een waterberging van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak wordt gerealiseerd;
   f. wordt gezorgd voor de landschappelijke inpassing, passend bij het landschap, de directe omgeving en de erfopbouw;
   g. het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming is met de Nota Parkeernormen (2020) - bijlage 1.

Artikel 14 Waarde - Cultureel erfgoed in de kernen

14.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Cultureel erfgoed in de kernen'.

14.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Cultureel erfgoed in de kernen' aangewezen locaties zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden van de op die gronden aanwezig cultureel erfgoed.

14.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

De hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, moet worden gehandhaafd.

14.4 Omgevingsplanactiviteiten met afwegingsruimte bouwregels

14.4.1 Omgevingsplanactiviteit hoofdvorm veranderen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van artikel 14.3 om de hoofdvorm van het bouwwerk op een andere manier te realiseren.

2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend verleend, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en na advies van de Commissie Omgevingskwaliteit.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'.

15.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen locaties zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

15.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

1. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 100 m^2 en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt.

2. Als artikel 15.3, eerste lid van toepassing is, dan mag desondanks worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - indien de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld met een archeologisch onderzoeksrapport en/of advies van een archeologisch deskundige. In dat geval kan aan de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen de voorwaarde worden verbonden dat technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

3. Indien uit het in het tweede lid bedoelde archeologisch onderzoeksrapport en/of advies blijkt dat de archeologische waarden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag toch een omgevingsvergunning verlenen op voorwaarde dat:
   a. opgravingen worden verricht en daarvan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het bouwen rapportage wordt gedaan; en/of
   b. een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, begeleidt.

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

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van meer dan 100 m^2:
   a. grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
   b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
   c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

2. De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, bedoeld in het vorige lid, zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, hetgeen kan blijken uit een archeologische rapportage en/of advies van een archeologisch deskundige.

3. Het verbod gegeven in het eerste lid is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
   a. behoren bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, dan wel archeologisch onderzoek betreffen;
   b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende (omgevings)vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
   c. ten dienste van archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene beoordelingsregels

17.1 Omgevingsplanactiviteit ondergronds bouwen in kernen

1. Voor het ondergronds bouwen geldt dat het is toegestaan waar ook bovengronds bouwen is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwwerk'.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ondergronds bouwwerk' is het verboden om ondergronds te bouwen.

17.2 Beeldkwaliteit en beoordelingsregels uiterlijk bouwwerken

17.2.1 Toepassingsbereik

1. Dit artikel geldt voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen binnen het gebied waarop TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Woudse Erven II van toepassing is.
2. Dit artikel geldt aanvullend op de beoordelingsregels die per functie in Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten zijn opgenomen.

17.2.2 Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader

1. Bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, past het bevoegd gezag de in het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026) (bijlage 4) neergelegde criteria toe.
2. Het in het vorige lid genoemde bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026) wordt aangemerkt als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet en vormt het toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken binnen het plangebied.
3. Het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026) maakt als bijlage 4 uit van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Woudse Erven II.

17.2.3 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen wordt slechts verleend indien het bouwplan:

a. voldoet aan de bouw- en maatvoeringsregels van de van toepassing zijnde functie uit Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten;
b. geen onevenredige aantasting veroorzaakt van het straat- en bebouwingsbeeld, zoals beoordeeld aan de hand van het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026);
c. in verschijningsvorm, materiaalgebruik, massaopbouw en architectonische uitwerking voldoet aan de relevante criteria uit het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026);
d. past binnen de gebiedskenmerken en ruimtelijke hoofdstructuur zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven.

17.2.4 Afwijkingsmogelijkheid

1. Het bevoegd gezag kan afwijken van één of meer criteria uit het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026), mits wordt aangetoond dat het bouwplan:
   a. gelijkwaardig of beter bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit; en
   b. geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld veroorzaakt.

2. Voor toepassing van het vorige lid wint het bevoegd gezag advies in bij de Commissie Omgevingskwaliteit.

17.2.5 Voorrang planregels

Indien sprake is van strijd tussen bepalingen van Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten en het bij hfst. 22q Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (2026), dan gaan de planregels van dit Hoofdstuk 2 voor.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' mogen geluidgevoelige gebouwen worden toegelaten met overschrijding van de standaardwaarde, mits het gezamenlijke geluid op de gevel niet hoger is dan de in de onderstaande tabel opgenomen waarde.

In de onderstaande tabel zijn de rekenpunten, locaties, beoordelingshoogten en het maximale gezamenlijke geluid weergegeven, overeenkomstig de benaming en tabelindeling uit het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij de motivering).

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
Wnp.012_A	R06	168349	459589	2	54
Wnp.012_B	R06	168349	459589	5	55
Wnp.012_C	R06	168349	459589	8,6	55
Wnp.013_A	R06	168355	459591	2	56
Wnp.013_B	R06	168355	459591	5	57
Wnp.013_C	R06	168355	459591	8,6	57
Wnp.017_A	R07	168373	459598	2	57
Wnp.017_B	R07	168373	459598	5	57
Wnp.017_C	R07	168373	459598	8,6	57
Wnp.019_A	R08	168377	459601	2	57
Wnp.019_B	R08	168377	459601	5	57
Wnp.019_C	R08	168377	459601	8,6	57
Wnp.021_A	R09	168382	459604	2	57
Wnp.021_B	R09	168382	459604	5	57
Wnp.021_C	R09	168382	459604	8,6	57
Wnp.023_A	R10	168386	459606	2	57
Wnp.023_B	R10	168386	459606	5	57
Wnp.023_C	R10	168386	459606	8,6	58
Wnp.026_A	R12	168391	459609	2	57
Wnp.026_B	R12	168391	459609	5	57
Wnp.026_C	R12	168391	459609	8,6	58
Wnp.029_A	R13	168403	459617	2	57
Wnp.029_B	R13	168403	459617	5	57

Wnp.029_C	R13	168403	459617	8,6	58
Wnp.031_A	R14	168407	459620	2	57
Wnp.031_B	R14	168407	459620	5	58
Wnp.031_C	R14	168407	459620	8,6	57
Wnp.033_A	R15	168411	459624	2	57
Wnp.033_B	R15	168411	459624	5	57
Wnp.033_C	R15	168411	459624	8,6	57
Wnp.035_A	R16	168415	459627	2	57
Wnp.035_B	R16	168415	459627	5	57
Wnp.035_C	R16	168415	459627	8,6	57
Wnp.038_A	R17	168419	459630	2	57
Wnp.038_B	R17	168419	459630	5	58
Wnp.038_C	R17	168419	459630	8,6	57
Wnp.040_A	R18	168448	459662	2	54
Wnp.040_B	R18	168448	459662	5	54
Wnp.040_C	R18	168448	459662	8,6	55
Wnp.041_A	R18	168453	459662	2	57
Wnp.041_B	R18	168453	459662	5	57
Wnp.041_C	R18	168453	459662	8,6	57
Wnp.043_A	R19	168456	459666	2	57
Wnp.043_B	R19	168456	459666	5	57
Wnp.043_C	R19	168456	459666	8,6	57
Wnp.045_A	R20	168459	459670	2	57
Wnp.045_B	R20	168459	459670	5	57
Wnp.045_C	R20	168459	459670	8,6	57
Wnp.048_A	R21	168462	459674	2	57
Wnp.048_B	R21	168462	459674	5	57
Wnp.048_C	R21	168462	459674	8,6	57
Wnp.120_A	T01	168470	459689	2	56
Wnp.120_B	T01	168470	459689	5	57
Wnp.120_C	T01	168470	459689	8,6	57
Wnp.123_A	T02	168473	459695	2	56
Wnp.123_B	T02	168473	459695	5	57
Wnp.123_C	T02	168473	459695	8,6	56

18.2 voorwaardelijke verplichting

18.2.1 overige zone - voorwaardelijke verplichting 1

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat het gebruik van gronden overeenkomstig de functie 'Groen - In de kernen', als bedoeld in de artikel 7 van dit

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Woudse Erven II, uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen zijn de gronden binnen de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting 1’ ingericht en worden deze vervolgens ingericht gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan, opgenomen in Bijlage 2;
b. onder de inrichting als bedoeld onder a wordt mede verstaan:
   - de aanplant van de in het inrichtingsplan opgenomen bomen, waaronder begrepen het aantal, de situering, de boomsoorten en de minimale plantmaat;
   - het duurzaam in stand houden van deze bomen overeenkomstig het beheersplan;
   - het verrichten van vervangende aanplant indien bomen uitvallen, worden verwijderd of niet levensvatbaar blijken;
c. de verplichting als bedoeld onder a en b geldt ongeacht de eigendomssituatie van de gronden, waaronder mede begrepen gronden die in eigendom zijn van de gemeente;
d. zolang niet wordt voldaan aan het bepaalde onder a tot en met c, is het gebruik van gronden overeenkomstig de functie 'Groen - In de kernen' in strijd met dit omgevingsplan.

2. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1, eerste lid voor zover het betreft het toestaan dat de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' op een andere, gelijkwaardige wijze worden ingericht en vervolgens ingericht worden gehouden dan is bepaald in het inrichtingsplan en beheersplan, opgenomen in Bijlage 2, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de alternatieve inrichting leidt niet tot een vermindering van het minimaal vereiste aantal bomen en de beoogde groenstructuur;
   b. de alternatieve inrichting betreft uitsluitend wijzigingen in boomsoorten (waaronder cultivars), plantmaat en/of situering binnen de daarvoor bedoelde groenstroken en -vakken, waarbij de in het inrichtingsplan beoogde hoofdstructuur herkenbaar behouden blijft;
   c. met de alternatieve inrichting wordt ten minste een gelijkwaardige landschappelijke, ecologische en beeldkwalitatieve kwaliteit bereikt als met de inrichting volgens Bijlage 2;
   d. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
   e. naar het oordeel van het bevoegd gezag, mede op basis van een schriftelijk advies van de gemeentelijke landschapsadviseur, wordt voldaan aan het gelijkwaardigheidscriterium onder sub c.

18.2.2 Overige zone - voorwaardelijke verplichting 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat - in afwijking van de daar geldende functie(s) - het gebruik volgens de functie(s) alleen is toegestaan op voorwaarde dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zoals weergegeven in bijlage 3 is aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden behorende bij die parkeerplaats(en), waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze functie.

18.3 gebruik overeenkomstig de functie

Als gebruik overeenkomstig de functie wordt aangemerkt:

1. het gebruiken van een woning voor particuliere vakantie-verhuur met dien verstande dat:
   a. dit niet meer dan 60 nachten per kalenderjaar is;
   b. geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaatsvindt;
   c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast; en
   d. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

18.4 verboden gebruik

Het volgende gebruik is niet toegestaan:

a. het (laten) gebruiken van de gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, uitgezonderd het gebruik dat in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
b. het (laten) gebruiken van gronden voor sport- en wedstrijdterreinen, uitgezonderd het gebruik dat in

Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
c. het (laten) gebruiken van gronden voor motor- en modelvliegtuigsport;
d. het (laten) gebruiken van gronden voor militair oefenterrein met motorvoertuigen, uitgezonderd het gebruik dat in Hoofdstuk 2 uitdrukkelijk is toegestaan;
e. het (laten) gebruiken van gronden voor een seksinrichting dan wel coffeeshop;
f. het (laten) gebruiken van gronden voor een landingsplaats voor vliegtuigen, helikopters en/of ultralighthelikopters, niet zijnde traumahelikopters.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Omgevingsplanactiviteiten met afwegingsruimte functieregels

19.1.1 Omgevingsplanactiviteit aanpassen grenzen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de grens of de richting van wegen, parkeerstroken, paden, bermen en sloten en ligging van bebouwingsgrenzen aan te passen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. bij de uitmeting blijkt dat de aanpassing noodzakelijk is gelet op de werkelijke toestand van het terrein;
   b. die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is weergegeven niet meer bedragen dan 10 m;
   c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie; en
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.1.2 Omgevingsplanactiviteit afmetingen bebouwing

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning om te bouwen in afwijking van de bepalingen ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan weergegeven maten;
   b. geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
      - het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
      - de brandveiligheid;
      - de externe veiligheid;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie; en
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.1.3 Omgevingsplanactiviteit afwijken voorwaardelijke verplichting inrichtings- en beheersplan

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de gronden op een andere gelijkwaardige wijze in te richten en in stand te houden in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
   b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
   c. de gemeentelijke landschapsadviseur akkoord gaat met de voorgestelde andere gelijkwaardige

wijze van inrichting.

19.1.4 Omgevingsplanactiviteit buitengevelisolatie

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de maximum goot- en bouwhoogte, de grenzen van een bouwvlak, en/of de maximum inhoud te overschrijden ten behoeve van het realiseren van buitengevelisolatie (met nieuwe gevelbekleding) aan een bestaand gebouw of bouwwerk.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid wordt uitsluitend onder de voorwaarden verleend dat:
   a. de overschrijding beperkt blijft tot een afstand van 0,5 m;
   b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de daartoe aangewezen adviescommissie positief adviseert voor zover sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren

20.1.1 Parkeernorm

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zoals nieuwbouw- of verbouwplannen) waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is, geldt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (en te blijven) conform de Nota Parkeernormen 2020 (zie Bijlage 1 bij hfst. 22q Nota Parkeernormen (2020). Indien de nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

20.1.2 Uitzondering

Het in bepaalde in 20.1.1 is niet van toepassing op het vergroten van een woning.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 21 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan mag, mits;
   a. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar niet zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.