TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bunnik, Rijsbruggerweg



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	concept
Plan identificatie:	NL.IMRO.0312.TAMRijsbruggerweg7-CO01
Datum:	2025-07-16
Kenmerk Buro SRO:	SR250211
Contactpersoon Buro SRO:	[redacted]

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: [redacted]

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't [redacted]
	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mail:	[redacted]@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl

Inhoudsopgave

1 Algemene bepalingen 5
Artikel 1 Toepassingsbereik 5
Artikel 2 Begripsbepalingen 5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 8
Artikel 4 Aanvraagvereisten 9
2 Functies en activiteiten 10
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 10
Artikel 6 Wonen 10
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 12
3 Algemene regels 15
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 9 Algemene regels voor bouwactiviteiten 15

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie 'Rijsbruggerweg 7' vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan gemeente Drechterland. 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 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 https://www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gestelde 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Rijsbruggerweg 7' ' weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan gemeente Drechterland. In de artikelkop van de in het 'TAM-omgevingsplan Rijsbruggerweg 7' weergegeven artikelen moet na het woord 'artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen behorende bij het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Rijsbruggerweg 7' moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a.' gelezen worden.

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Verhouding met ruimtelijke regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie als bedoeld in artikel 1.3.

1.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in hoofdstuk 22a.

1. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de regels in hoofdstuk 22a.
2. Onder de regels in hoofdstuk 22a, als bedoeld onder a, worden de regels van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bunnik, Rijsbruggerweg met identificatienummer NL.IMRO.0312.TAMRijsbruggerweg7-CO01 van de Gemeente Bunnik verstaan.

1.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan Rijsbruggerweg 7

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bunnik, Rijsbruggerweg , waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0312.TAMRijsbruggerweg7-CO01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Voor dit omgevingsplan gelden ook de begripsbepalingen uit bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I van het Omgevingsbesluit en bijlage I van de Omgevingsregeling. Aanvullend daarop gelden voor de toepassing van dit deel de volgende begripsbepalingen:

2.1 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

2.2 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

2.3 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten.

2.4 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

2.5 bedrijfsactiviteiten aan huis:

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.6 bebouwing:

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

2.7 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc.:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2.8 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

2.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.10 bouwperceel:

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

2.11 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

2.12 bouwvlak:

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

2.13 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

2.14 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

2.15 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

2.16 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

2.17 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

2.18 woning:

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

2.19 wooneenheid:

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit deel in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 tot en met 3.8.

3.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3.2 de bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

3.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 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.

3.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

3.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

3.7 peil:

a. voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

3.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of aanduidings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.

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.

2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

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

a. wonen;
b. met de bijbehorende tuinen en erven.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.3.1 Algemeen

a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
c. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen', is maximaal de bestaande oppervlakte respectievelijk inhoud aan gebouwen toegestaan.

6.3.2 Hoofgebouwen

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning/hoofdgebouw met dien verstande dat:
    1. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal 600 m³ mag bedragen;
    2. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m³ bedraagt;
b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

6.3.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten een bouwvlak

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
f. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;

6.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidingen	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

6.4 Specifieke beoordelingsregels gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen locatie zijn mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen functies gelden de volgende bouwregels:

7.3.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 3 mede bestemde gronden.

7.3.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.3.3 Uitzondering

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor het bouwen mits het betreft:

a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

7.4 Beoordelingsregels werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het uitvoeren van de volgende werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden:

a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

7.4.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.4.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene regels voor bouwactiviteiten

9.1 Parkeereis

a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota Parkeernormen;
b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

9.2 Afwijkingen

Het bevoegd gezag is bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van de planregels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. het verschuiven van bouwgrenzen en nadere aanduidingen, voor zover dit, ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen;
b. het afwijken van maten met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met uitzondering van:
    1. percentages;
    2. de maatvoering van bijbehorende bouwwerken;
    3. de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.