

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Vestersbos 2 -  
4 Zevenaar**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Toepassingsbereik	8
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 4 Aanvraagvereisten	11
Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod	12
<b>Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten</b>	<b>13</b>
Artikel 6 Groen	13
Artikel 7 Wonen	14
Artikel 8 Vrijwaringszone - molenbiotoop	18
Artikel 9 Waarde - Archeologie	20
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
Artikel 12 Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	25

# Regels

## Preambule

Dit plan beoogt een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken op de locatie Vestersbos 2 - 4 te Zevenaar.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Zevenaar. De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22[b] van het omgevingsplan van de gemeente Zevenaar. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22[b]' 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 '22[b]' gelezen worden.

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

#### **1.1 toepassing omgevingsplan**

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

#### **1.2 plan**

het omgevingsplan van de gemeente Zevenaar.

#### **1.3 TAM-omgevingsplan**

het TAM-omgevingsplan standaard Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.TAM01VESTERSBOS-VA01 van de gemeente Zevenaar.

#### **1.4 aanbouw**

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

#### **1.5 aanduiding**

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

#### **1.6 aaneengebouwd hoofdgebouw**

blokken van meer dan twee niet-gestapelde hoofdgebouwen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

#### **1.7 achtererfgebied**

achtererfgebied zoals bedoeld in bijlage I bij artikel 1 van het Bbl.

#### **1.8 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten.

#### **1.9 bebouwing**

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

### **1.10 bebouwingspercentage**

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de functie, dan wel bouwvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die functie; dit percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

### **1.11 beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis**

een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.12 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan legaal aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het TAM-omgevingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan legaal bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, aanbouw, uitbouw, bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.14 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet voor bewoning is bestemd.

### **1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.16 bouwperceel**

een aaneengesloten terrein waarop krachtens het omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.17 bouwvlak**

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

### **1.18 functie**

een functie geeft aan voor welk doel of welke doeleinden de als zodanig op de kaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

### **1.19 functievlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

### **1.20 gebouw**

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

### **1.21 gebouwerf**

gebouwerf zoals bedoeld in bijlage I bij artikel 1 van het Bbl.

### **1.22 geluidluwe gevel**

een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid.

### **1.23 gestapeld gebouwde hoofdgebouwen**

een wooneenheid die zich bevindt in een gebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen.

### **1.24 hoofdgebouw**

hoofdgebouw zoals bedoeld in bijlage I bij artikel 1 van het Bbl.

### **1.25 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

### **1.26 maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak.

### **1.27 maatvoeringsvlak**

een op de kaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

### **1.28 overkapping**

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

### **1.29 peil**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

### **1.30 rug aan rug gebouwd hoofdgebouw**

een hoofdgebouw waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een ander hoofdgebouw.

### **1.31 twee-aaneen gebouwd hoofdgebouw**

een blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

### **1.32 uitbouw**

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.33 voorerfgebied**

gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### **1.34 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### **1.35 voorgevelrooilijn**

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

### **1.36 vrijstaand hoofdgebouw**

een niet-aaneengebouwd hoofdgebouw.

### **1.37 weg**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten).

### **1.38 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

### **1.39 woning/wooneenheid**

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

### **1.40 zijerfgebied**

het naar het openbaar gebied toe gelegen gebouwerf tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw.

## **Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. 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, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Vestersbos 2 - 4 Zevenaar', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0299.TAM01VESTERSBOS-VA01'.

### **Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen**

In aanvulling op artikel 22.24 van het plan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

#### **3.1 afstand tot de bouwperceelgrens**

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel;

#### **3.2 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

#### **3.3 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **3.4 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **3.5 goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen en dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

#### **3.6 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;

#### **3.7 oppervlakte van een bouwwerk**

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

#### **3.8 oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

tussen de buitenzijden van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **3.9 ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen niet meer dan 1 m bedraagt; airco's met een diepte groter dan 50 centimeter en warmtepompen worden hier niet onder verstaan.

#### **Artikel 4      Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

## **Artikel 5      Algemeen gebruiks- en bouwverbod**

Niet genoemde gebruiks- en bouwactiviteiten en gebruiks- en bouwactiviteiten die in strijd zijn met dit plan zijn niet toegestaan.

## Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

### Artikel 6 Groen

#### 6.1 Functieomschrijving

In het voor 'Groen' aangewezen gebied zijn de volgende activiteiten toegestaan: het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen;
- f. kunstwerken, waaronder bruggen; en
- g. daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van ondergrondse containers.

#### 6.2 Bouwregels

##### 6.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 6.2.2 Gebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd als:

- a. de oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 3 meter.

##### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd als:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6 meter;
- c. de hoogte van palen, masten en verkeerstekens niet meer bedraagt dan 6 meter;
- d. de hoogte van kunstobjecten niet meer bedraagt dan 6 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 meter.

## **Artikel 7        Wonen**

### **7.1        Functieomschrijving**

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. het verblijven in een gemeenschappelijke woonruimte of verblijfsruimte;
- c. het uitoefenen van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. waterberging;
- e. parkeren;
- f. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen.

### **7.2        Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

- a. Het is niet toegestaan om een bodemgevoelig gebouw te bouwen als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
- b. Bij toepassing van artikel 22.36 van het plan bedraagt de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *7.2.2    Hoofdgebouwen*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen hoofdgebouwen worden gebouwd als:

- a. het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedraagt dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het gezamenlijk aantal wooneenheden mag niet meer dan 80 bedragen;
- d. de afstand binnen het bouwvlak tussen twee niet aaneengebouwde hoofdgebouwen tot aan de onderlinge zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 1 meter, of niet minder dan de bestaande afstand indien die kleiner is dan 1 meter;
- e. de diepte van een aaneengebouwd hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 10 meter;
- f. de diepte van een rug aan rug gebouwd hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 10 meter;
- g. de diepte van een twee-aaneen gebouwd hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 12 meter;
- h. de diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter.

#### *7.2.3    Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied van een gebouw*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan zijn in het voorerfgebied van het hoofdgebouw geen bijbehorende bouwwerken toegestaan, met uitzondering van een erker, een ingangspartij en een droogstand, als:

- a. de gezamenlijke diepte ten hoogste 30% bedraagt van de kortste afstand tussen de betreffende gevel en de perceelgrens evenwijdig aan die gevel, met een maximum van 1,5 meter;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van een erker, droogstand of ingangspartij niet minder bedraagt dan 1 meter;
- c. de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 3/5 van de breedte van de betreffende gevel, waarbij een erker tot 1,5 meter breder dan de breedte van die gevel mag zijn;

d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

#### *7.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied van een gebouw*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gebouwd als:

1. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

#### *7.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van een gebouw*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van het hoofdgebouw worden gebouwd als:

1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter;
2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
3. de gezamenlijke oppervlakte (inclusief overkappingen) niet meer dan 50% bedraagt van de oppervlakte van het gebouw, uitgezonderd de footprint van het hoofdgebouw en het voorerfgebied;
4. onverminderd het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (exclusief overkappingen) bij elke woningen niet meer bedragen dan:
  - a. 60 m<sup>2</sup> bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - b. 100 m<sup>2</sup> bij percelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd indien;

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer bedraagt dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gesitueerd in dan wel achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, niet meer bedraagt dan 2 meter.

### **7.3 Aanwijzing vergunningplichtige activiteit**

#### *7.3.1 Bouwen buiten bouwvlak*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de ligging in het bouwvlak zoals bedoeld in sublid 7.2.2 onder a.

### **7.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit**

#### *7.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak*

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.3.1 wordt alleen verleend als:

- a. het een nieuwbouwwoning betreft;
- b. sprake is van een zeer complex kavel qua ligging en vorm;
- c. de uitbreiding is gesitueerd aan een zijde die niet naar een ander woonperceel is gericht;
- d. vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit én Stedenbouw positief is geadviseerd;
- e. de belangen van belendende kavels niet onevenredig wordt aangetast ten opzicht van de mogelijkheid die het omgevingsplan biedt;

- f. het totaal aan oppervlakte wat buiten het bouwvlak komt te liggen de maximale toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen niet overschrijdt.

## **7.5 Specifieke functieregels**

### *7.5.1 Voorwaardelijke verplichting trillingen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde functies wordt uitsluitend verleend als de streefwaarden voor trillingssterkte uit de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen", deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' niet worden overschreden, al dan dan niet door het nemen van maatregelen.

### *7.5.2 Uitoefenen van beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit*

De uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit als bedoeld in lid 7.1 is toegestaan met dien verstande dat:

- a. uitsluitend een bedrijfsactiviteit van milieucategorie 1 is toegestaan zoals staat opgenomen in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), of een naar zijn aard en omvang daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. horeca, detailhandel of groothandel niet is toegestaan;
- c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken maar in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag van goederen ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag optreden, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- f. behoudens in- en uitladen, geen activiteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- g. het beroep of de kleinschalige bedrijfsactiviteit moet worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van de betreffende woning;
- h. per woning maximaal twee personen ieder een eigen beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit mogen uitoefenen waarbij geldt dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan het gestelde onder c;
- i. per beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit maximaal 1 personeelslid in dienst mag zijn naast de bewoner van de betreffende woning;
- j. reclame-uitingen moeten voldoen aan hetgeen gesteld is in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 7.2.1 van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Zevenaar 2024; en
- k. een bed & breakfast, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. De woonfunctie blijft als primaire functie behouden en herkenbaar. De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van de hoofdfunctie.
  2. Ten behoeve van de bed & breakfast mag 30 % van de totale bruto-vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken gebruikt worden, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Hierbij worden de ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing gelaten.
  3. Er mag aan maximaal 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf worden aangeboden.
  4. De bed & breakfast voorziening moet binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd worden.

5. De bed & breakfast activiteiten worden door de hoofdbewoner uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf is de hoofdbewoner in de bijbehorende woning aanwezig.
6. De activiteiten mogen geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving (waaronder de volgens het omgevingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken).
7. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan.
8. Een naamsaanduiding mag alleen in zeer bescheiden vorm op de gevel aanwezig zijn; voor de afmetingen wordt aansluiting gezocht bij de vastgestelde nota Ruimtelijke Kwaliteit.
9. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### 7.5.3 *Parkeren op eigen terrein*

Het gebruik van eigen terrein ten behoeve van parkeren zoals bedoeld in lid 7.1 is toegestaan met dien verstande dat:

- a. parkeren voor de voorgevel niet is toegestaan.

#### 7.5.4 *Voorwaardelijke verplichting geluid*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde geluidgevoelige functies wordt uitsluitend verleend indien aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde standaardwaarde voor een of meerdere geluidbronsoorten op grond het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden;
- b. Indien de standaardwaarde op grond het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden dient aangetoond te worden dat:
  1. de woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel; en
  2. de woning beschikt over een buitenruimte waarbij de geluidbelasting niet meer bedraagt dan  $55 L_{den}$  als gevolg van de geluidbronsoort hoofdspoorwegen;
- c. Indien de grenswaarde op grond het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden dient aangetoond te worden dat:
  1. door het treffen van geluidbeperkende maatregelen voldoende geluidreductie behaald wordt om te voldoen aan de grenswaarde of de betreffende gevel uitgevoerd wordt als een niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen; en
  2. de woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel; en
  3. de woning beschikt over een buitenruimte waarbij de geluidbelasting niet meer bedraagt dan  $55 L_{den}$  als gevolg van de geluidbronsoort hoofdspoorwegen.

## **Artikel 8 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

### **8.1 Funtieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' heeft mede als functie de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig.

### **8.2 Bouwactiviteit**

Binnen de in lid 8.1 bedoelde zone gelden in afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende functies de volgende maximale bouwhoogten voor bouwwerken anders dan op grond de bouwwerken die op grond van artikel 7 zijn toegestaan, welke wordt berekend met behulp van de formule:

$$H = X/n + c.z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte van een bouwwerk in m (op een afstand x meter uit de molen). De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen

X = afstand in m vanaf het bouwwerk tot de molen

n = 50 (ruwheidscoëfficiënt)

c = constante = 0,2 (windreductiecoëfficiënt)

z = askophoogte van de molen in m (½ lengte van gevucht van molen + hoogte van de molenbelt)

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende functie maximaal toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden.

### **8.3 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteit**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de andere functies, mits:

- a. de windvang van de molen daardoor niet wordt beperkt;
- b. vooraf schriftelijk positief advies is ontvangen van de provincie Gelderland.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning;
- b. het ophogen van gronden, hoger dan de hoogte die is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 8.2;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte

- die hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 8.2;
- d. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroei hoogte die hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 8.2.

#### *8.4.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod van 8.4.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

#### *8.4.3 Beoordelingsregels*

- a. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn alleen toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden de windvang van de molen daardoor niet wordt beperkt;
- a. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning is schriftelijk positief advies ontvangen van de provincie Gelderland.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie**

### **9.1 Functieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

### **9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteit*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bodemingrepen uit te voeren:

- a. dieper dan 2,0m ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie";

#### *9.2.2 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit*

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.2.1 wordt alleen verleend als:

- a. is gebleken dat de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten activiteiten en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

#### *9.2.3 Specifieke aanvraagvereisten*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *9.2.4 Voorschriften*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.2.1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

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 11      Algemene bouwregels**

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Parkeren rest bebouwde kom

#### 12.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de onderstaande tabel:

Functie	Per	Rest bebouwde kom
Koop, vrijstaand	w oning	1,8
Koop, twee-onder-een-kap	w oning	1,7
Koop, tussen/hoek	w oning	1,5
Koop, etage, duur	w oning	1,6
Koop, etage, midden	w oning	1,4
Koop, etage, goedkoop	w oning	1,3
Huurhuis, vrije sector	w oning	1,5
Huurhuis, sociale huur	w oning	1,3
Huur, etage, duur	w oning	1,4
Huur, etage, midden/goedkoop	w oning	1,1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,55
Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	kamer	0,25
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	1,05

- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:
1. in geval van kops parkeren 2,5 x 5 m en in geval van langsparkeren 2 x 6 m;
  2. in geval van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,5 x 6 m;
- c. de onder a bedoelde parkeerplaatsen dienen gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- d. in afwijking van het gestelde onder a, is het niet noodzakelijk om de nieuwe parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien, indien is aangetoond dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik resulteert in een lagere parkeerbehoefte dan het voorgaande legale gebruik.

#### 12.1.2 Laden en lossen

- a. Indien de functie van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen;
- b. de onder a bedoelde ruimte voor het laden en lossen dient in stand te worden gehouden.

### *12.1.3 Afwijken van de parkeerregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien; en
- c. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

### *12.1.4 Maatwerkvoorschriften*

1. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aanvullend aan het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat het maatwerkvoorschrift noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke kwaliteit en / of de verkeersveiligheid en / of de verkeerssituatie en / of gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden.
2. Een maatwerkvoorschrift kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in sublid 12.1.1.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- c. Het overgangsrecht voor bouwwerken zoals bedoeld in lid 13.1 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Het overgangsrecht voor gebruik zoals bedoeld in lid 13.2 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

