adviseurs voor leefomgeving
www.ontwerpenomgeving.nl

Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Mercurion 34 Zevenaar

Gemeente Zevenaar

Projectnummer: 3609.02
Datum: 30-03-2026

Regels

Dit plan beoogt de realisatie van een woon(zorg)gebouw mogelijk te maken, inhoudende 56 zorgappartementen en 18 reguliere woonappartementen op de locatie Mercurion 34 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 22f 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 '22f' 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 '22f' gelezen worden.

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **6**
Artikel 1 Begripsbepalingen 6
Artikel 2 Toepassingsbereik 10
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 11
Artikel 4 Aanvraagvereisten 12
Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod 13

Hoofdstuk 2 **Specifieke regels over functies** **14**
Artikel 6 Wonen 14

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **18**
Artikel 7 Algemene bouwregels 18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 9 Overige regels 20

Hoofdstuk 4 **Regels ter bescherming van waarden en objecten** **22**
Artikel 10 Overgangsrecht 22

Hoofdstuk 5 **Overgangs- en slotregels** **23**
Artikel 11 Overgangsrecht 23
Artikel 12 Slotregel 24

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 Hoofdstuk 22f Mercurion 34 Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP52MERCURION34-ON01 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 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

gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

1.8 archeologische waarde

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

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 zelfstandige bewoning is bestemd.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op (nagenoeg) gelijke hoogte liggen, inclusief de begane grond en exclusief onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.18 bouwvlak

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

1.19 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

1.20 functie

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

1.21 functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.22 gebouw

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

1.23 gebouwerf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.24 geluidluwe gevel

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

1.25 gestapeld gebouwde woningen

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

1.26 hoofdgebouw

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is.

1.27 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik elders of ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum.

1.28 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.

1.29 kamerverhuur

de verhuur van onzelfstandige woonruimte.

1.30 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.31 maatvoeringsvlak

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

1.32 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.

1.33 rug aan rug gebouwd hoofdgebouw

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

1.34 twee-aaneen gebouwd hoofdgebouw

een blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.35 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.

1.36 voorerfgebied

gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.37 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 dient te worden aangemerkt.

1.38 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.

1.39 vrijstaand hoofdgebouw

een niet-aaneengebouwd hoofdgebouw.

1.40 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).

1.41 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.42 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.

1.43 zijerfgebied

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

1.44 zorgwoning

een woning voor de huisvestiging van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning. Er is op basis van de huurovereenkomst sprake van een koppeling tussen de zorg en de huur, de begeleiding is gericht op het controleren van de woonsituatie en de begeleiding is 24 uur per dag bereikbaar.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, met uitzondering van regels voor archeologie;
b. 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 hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Mercurion 34 Zevenaar, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het NL.IMRO.0299.BP52MERCURION34-ON01.

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 bouwperceelsgrens

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

3.3 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, mits de overschrijding van de bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij 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;

3.5 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 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 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;

3.8 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 Specifieke regels over functies

Artikel 6 Wonen

6.1 Functieomschrijving

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

a. Wonen, uitsluitend op de vierde, vijfde en zesde bouwlaag van het hoofdgebouw, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis;
b. zorgwonen, uitsluitend op de eerste, tweede en derde bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. parkeren op eigen terrein en toeritten naar deze parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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^2.

6.2.2 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 aantal woningen binnen het daartoe aangeduide deel van het bouwvlak niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
d. het aantal zorgwoningen binnen het daartoe aangeduide deel van het bouwvlak niet meer bedraagt dan het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal zorgwooneenheden' aangegeven aantal.

6.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken onder de grond gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken; en
b. de verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.5 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in, danwel achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. de bouwhoogte van pergola's niet meer bedraagt dan 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2 meter.

6.2.6 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gezamenlijk geluid (dB-59)' is het gezamenlijke geluid zoals bedoeld in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vastgesteld op de aangegeven waarde.

6.3 Aanwijzing vergunningplichtige activiteit

6.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de ligging in het bouwvlak zoals bedoeld in sublid 6.2.2 onder a.

6.3.2 Afwijkende goot- en/of bouwhoogte

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de maximale goot- en/of bouwhoogte zoals bedoeld in sublid 6.2.2 onder b of c.

6.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.3.1 wordt alleen verleend als:

a. het nieuwbouw 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 positief is geadviseerd en vanuit stedenbouwkundig oogpunt een acceptabel beeld ontstaat;
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 het woongebouw niet overschrijdt.

6.4.2 Afwijkende goot- en/of bouwhoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.3.2 wordt alleen verleend als:

a. het nieuwbouw betreft;
b. het een hoofdgebouw betreft met twee bouwlagen en een kap, met een dakhelling van ten minste 45º;
c. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 11 meter bedraagt;
e. de afwijkende goot- en/of bouwhoogte aansluit bij de toegestane goot- en/of bouwhoogte van omliggende bebouwing;
f. vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit én Stedenbouw positief is geadviseerd.

6.5 Gebruiksactiviteiten

6.5.1 Uitoefenen van beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit

De uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit als bedoeld in lid 6.1 is toegestaan met dien verstande dat:

a. uitsluitend een bedrijfsactiviteit van categorie a 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 m²;
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 Basisregistratie Personen) 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 cper beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit maximaal 1 personeelslid in dienst mag zijn naast de bewoner van de betreffende woning;
i. 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
j. een bed & breakfast (B&B) indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. De woonfunctie blijft als primaire functie behouden en herkenbaar. De activiteiten zijn kleischalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van de hoofdfunctie.
    2. Ten behoeve van de B&B mag 30% van de totale bruto-oppervlakte van de betreffende woningen en de daarbij behorende bouwwerken gebruikt worden, met een maximum van 75 m². Hierbij worden de ruimte die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwen gelaten.
    3. In verband met de brandveiligheid mag aan maximaal 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf worden aangeboden. Voor 5 of meer personen moet men een melding brandveilig gebruik indienen.
    4. De B&B-voorziening moet binnen de bestaande of toegestane woonbebouwing en de daarbij behorende aan-, uit-, en bijgebouwen gerealiseerd worden.
    5. De B&B 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 bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
    7. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woningen. 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.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 6.1 indien binnen één jaar na oplevering van het hoofdgebouw alle natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan in Bijlage 2 bij deze regels zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden;
b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde landschappelijke inpassingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting aanleg parkeerplaatsen openbaar gebied

a. gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 6.1 indien op dat moment minimaal 6 extra parkeerplaatsen zijn aangelegd in de openbare ruimte;
b. voorafgaand aan de aanleg van de parkeerplaatsen wordt een bestektekening ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 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 Overige regels

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.

9.1 Parkeren rest bebouwde kom

9.1.1 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:

Huurappartement (midden/goedkoop)	woning	1,4
Zorgwoning	zorgwoning	0,6

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 in stand te worden gehouden;

d. in afwijking van het gestelde onder a, is het niet noodzakelijk om de 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.

9.1.2 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.

9.1.3 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.1.1 en 9.1.2 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.

9.1.4 Maatwerkvoorschriften

a. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aanvullend aan het bepaalde in sublid 9.1.1 en 9.1.2 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.

b. Een maatwerkvoorschrift kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in sublid 9.1.1.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
   a. 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet 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 zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Het overgangsrecht voor bouwwerken zoals bedoeld in lid 10.1 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
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.
5. Het overgangsrecht voor gebruik zoals bedoeld in lid 10.2 heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het TAM-Omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
e. Het overgangsrecht geldt vanaf inwerkingtreding van onderhavig TAM-omgevingsplan voor een duur van vijf jaar.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Mercurion 34 Zevenaar.

adviseurs voor
leefomgeving