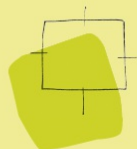


TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II- Stationsweg

23-12-2025

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Algemene begripsbepalingen	7
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	9
Artikel 3	Toepassingsbereik	15
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	17
Hoofdstuk 2	Functies, gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten	19
Artikel 5	Bedrijventerrein	19
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Tuin	25
Artikel 8	Verkeer	27
Artikel 9	Wonen	29
Artikel 10	Leiding - Riool	33
Artikel 11	Archeologie	35
Artikel 12	Ecologie	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 13	Algemene regels voor functies en activiteiten	39
Artikel 14	Geluid bij activiteiten	41
Artikel 15	Geluid bij wegen	43
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 18	Overige regels	49
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	51
Artikel 19	Overgangsrecht	51
Artikel 20	Titel	53

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Stationsweg te Scherpenzeel en is als een nieuw hoofdstuk 22d opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. 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> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22d 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 22d gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan 't Zwarte Land II-Stationsweg met identificatienummer NL.IMRO.0279.TAM2025BTSTATIONS-vg01 aan van de gemeente Scherpenzeel;

2.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel;

2.3 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;

2.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.5 afhaalpunt

een detailhandelsvestiging dat op gezette tijden geopend is, waar goederen die op afstand zijn aangekocht kunnen worden uitgetoond, uitgestald, opgeslagen en/of opgehaald;

2.6 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

2.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

2.8 bebouwing

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

2.9 bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd;

2.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen;

2.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

2.12 bedrijfsperceel

het bij het desbetreffende bedrijf behorende perceel, met de functie bedrijventerrein;

2.13 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden, waarvan huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de functie van het gebouw en/of terrein.

2.15 begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

2.16 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;

2.17 bevoegd gezag

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

2.18 blinde gevel

een gevel waarin geen kozijnopeningen zijn aangebracht;

2.19 bouwen

bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

2.22 bouwperceel

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

2.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.24 bouwvlak

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

2.25 bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.26 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen

richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

2.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

2.28 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een relatief groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, banden, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;

2.29 gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.30 gelijke hoogte

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt);

2.31 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

2.32 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

2.33 kantine

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie

2.34 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden;

2.35 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

2.36 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

2.37 nutsvoorziening

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

2.38 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen;

2.39 onderkomen(s)

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun functie onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

2.40 overheidsvoorzieningen

overheidsvoorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, sport, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

2.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand;

2.42 peil

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

2.43 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.44 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte;

2.45 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

2.46 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond;

2.47 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

2.48 voorgevelrooilijn

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

2.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;

2.50 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

2.51 zolder

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. 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:
 - a. het bestemmingsplan Buitengebied 2013, van de gemeente Scherpenzeel, vastgesteld op 24-09-2015, met identificatienummer: NL.IMRO.0279.BP2013Buitengebied-vg02.
2. Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan:
 - a. het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen, vastgesteld op 13-03-2018, met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2017Parkeernorm-vg01.
3. 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 dit hoofdstuk.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Stationsweg te Scherpenzeel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 4 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 hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.10.

4.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

4.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

4.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

4.5 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.

4.6 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.

4.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

4.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.9 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.

4.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Functies, gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Toepassingsbereik

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

5.2 Functieomschrijving

Binnen de als Bedrijventerrein aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 1', bedrijven tot en met milieucategorie 1 die zijn opgenomen in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2', bedrijven tot en met milieucategorie 2 die zijn opgenomen in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.1', bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 die zijn opgenomen in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- e. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. erven en terreinen;
- g. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. energievoorzieningen;
- j. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3 Bouwactiviteiten

5.3.1 Algemene bouwregels

Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in 5.2 genoemde functie.

5.3.2 Bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de bouw- en goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,00 m te bedragen.
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient, voor zover twee gebouwen aaneen worden gebouwd, minimaal 5,00 m te bedragen.

5.3.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m mag

- bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m mag bedragen;
2. luifels, vlaggen- en andere masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen.

5.3.4 *Bouwregels nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 50 m².

5.3.5 *Voorwaardelijke verplichting*

Een omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen zoals bedoeld in artikel 5.3.2 mag slechts worden verleend als is voorzien in de aanleg van waterbergingsvoorzieningen met een bergingscapaciteit van ten minste 60 liter per m² verhard oppervlak, gelegen binnen de functie Groen, Verkeer en Bedrijventerrein, waarbij geldt dat deze waterbergingsvoorziening dient te worden gerealiseerd tijdens het bouwrijp maken van het terrein en alvorens nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd.

5.3.6 *Maatwerkvoorschriften*

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
 - a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
 - b. de aard, de hoogte en situering van erfafscheidingen;
 - c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
 - d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.
2. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift wordt rekening gehouden met:
 - a. het stedenbouwkundige beeld;
 - b. de verkeerssituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1 *Verboden gebruik*

Binnen de als Bedrijventerrein aangewezen locaties zijn de volgende functies en activiteiten niet toegestaan:

- a. bedrijven met bedrijfskavels groter dan 5.000 m²;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. het exploiteren van een kinderopvang;
- d. het exploiteren van een sportschool;
- e. detailhandel, met uitzondering van:
 1. ondergeschikte detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt of gemonteerd tot maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
 2. bestaande detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers;
 3. verkoop van motorbrandstoffen (incl. lpg);
 4. horeca, anders dan in de vorm van een kantine;
- f. het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor buitenopslag.

5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Tot een met dit plan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken voor Bedrijventerrein als de landschappelijke inpassing op het aangrenzende terrein binnen de functie Groen niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomst het inrichtingsplan dat in Bijlage 3 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het eerste bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein.

5.4.3 Parkeren

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota 'Parkeernormen' in Bijlage 4, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.1 van deze regels.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van milieucategorieën

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 onder c.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
 - a. een bedrijf wordt gerealiseerd die niet is genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, of daarin is genoemd in een hogere categorie;
 - b. het bedrijf gelegen is binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingsgzone - afwijkingsgebied';
 - c. de bedrijfsactiviteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven.

5.5.2 Melding grotere bedrijfskavels

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a zijn bedrijfskavels groter dan 5.000 m² toegestaan, mits:

- a. de oppervlakte van de bedrijfskavel niet meer bedraagt dan 10.000 m²;
- b. voorafgaand aan de vestiging van het bedrijf een melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag;
- c. binnen het bedrijventerrein voor maximaal twee bedrijven van deze regeling gebruik wordt gemaakt.

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

5.6.1 Aanbrengen verharding

Het is verboden op de gronden met de functie Bedrijventerrein zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m², al dan niet in de vorm van wegen, aan te brengen.

5.6.2 Uitzondering

Het in lid 5.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien een waterberging met een capaciteit van minimaal 60 liter/m² oppervlakteverharding is gerealiseerd, gelegen binnen de functie Groen, Verkeer en Bedrijventerrein, waarbij geldt dat deze waterbergingsvoorziening dient te worden gerealiseerd tijdens het bouwrijp maken van het terrein en alvorens nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd.

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- a. groenvoorzieningen, zoals bosschages, plantsoenen en taluds;
- b. landschappelijke inpassing, waaronder aarden wallen;
- c. voet- en fietspaden en overige verharding;
- d. waterbergingen en waterpartijen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein met een profielbreedte van ten minste 7 meter en ten hoogste 9 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenontsluiting', de aanleg en instandhouding van een calamiteitenontsluiting;

met de daarbij behorende:

- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Bouwactiviteiten

6.3.1 Algemene bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in 6.2 genoemde functie.

6.3.2 Bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 15 m² bedragen.

6.3.3 Bouwregels nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 50 m².

6.3.4 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en/of vlaggenmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag maximaal 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3,5 m bedragen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Verboden gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. andere verkeersdoeleinden dan een calamiteitenontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenontsluiting'.

Artikel 7 Tuin

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als Tuin aangewezen locaties is het uitsluitend toegestaan gronden te gebruiken voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

alsmede voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein met een profielbreedte van ten minste 7 meter en ten hoogste 9 meter.

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Algemene bouwregels

Op de voor Tuin aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers aansluitend aan woningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

7.3.2 Bouwregels erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1000 m ²	125 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

7.3.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van lid 7.3.3 onder a ook verleend als een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger is dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.3 Bouwactiviteiten

8.3.1 Algemeen

Op de voor Verkeer aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen, ten behoeve van de in artikel 8.2 genoemde functies, zoalsabri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

8.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

8.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis, overeenkomst het bepaalde in 9.5.1;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein met een profielbreedte van ten minste 7 meter en ten hoogste 9 meter.

9.3 Bouwactiviteiten

9.3.1 Algemene bouwregels

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen ten behoeve van de bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 11.1 sub c;
- c. de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

9.3.2 Bouwregels woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen is maximaal 14;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. woningen worden uitsluitend twee-aaneen of vrijstaand gebouwd;
- e. de voorgevel wordt geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- g. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen.

9.3.3 Bouwregels bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) buiten het bouwvlak, mag per woning niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
--	---

tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1000 m ²	125 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bijbehorend bouwvlak;
- d. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

9.3.4 *Bouwregels erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van de woning, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 9.3.3 onder b. is tevens van toepassing;
- f. het bepaalde in artikel 9.3.3 onder c. is tevens van toepassing;
- g. het bepaalde in artikel 9.3.3 onder d. is tevens van toepassing.

9.3.5 *Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen.

9.3.6 *Maatwerkvoorschriften*

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:
 - a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
 - b. de aard, de hoogte en situering van erfafscheidingen;
 - c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
 - d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
 - e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.
2. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift wordt rekening gehouden met:
 - a. het stedenbouwkundige beeld;
 - b. de verkeerssituatie;
 - c. een goede parkeerbalans;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

9.4 *Afwijken van de bouwregels*

1. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van lid 9.3.3 ook verleend als de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken hoger is dan 5,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.
2. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van lid 9.3.5 onder a ook

verleend als een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger is dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

3. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van lid 9.3.2 onder a ook verleend als hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de oppervlakte van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
 - b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,00 m dient te bedragen;
 - c. de voorgevel in of achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.
 - d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 - e. het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
 - f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. bedrijf aan huis.

9.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met dit plan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebruik wonen' als het bedrijf ter plaatse van Stationsweg 454, zijn ontsluiting via de huidige inrit naast de woning laat verlopen en niet via de ontsluiting van het bedrijventerrein Zwarte land II.

9.5.3 Beroep aan huis

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 9.2 onder b is toegestaan in een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. detailhandel is niet toegestaan;
- c. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- f. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- g. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- h. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.5.1 onder c.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
 - a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
 - b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
 - c. detailhandel niet is toegestaan;
 - d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
 - e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
 - f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
 - g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
 - h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
 - i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

9.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.5.1 onder b.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
 - a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - b. op het perceel al een woning aanwezig is;
 - c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - d. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 - e. inwoning plaats dient te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
 - f. maximaal 60 m² van hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 - g. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Leiding - Riool.

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolpersleiding.

10.3 Bouwactiviteiten

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.4 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van lid 10.3 onder a ook verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bij de betrokken functie behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

10.5.1 Vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

10.5.2 Uitzonderingen

De verboden die genoemd zijn in lid 10.5.1 gelden niet voor het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige functie(s) van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de functie;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit hoofdstuk.

10.5.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1 wordt slechts verleend als met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

Artikel 11 Archeologie

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 Functieomschrijving

De voor Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

11.3 Bouwactiviteiten

11.3.1 Algemeen

Op de voor Archeologie aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

11.3.2 Uitzondering

In afwijking van artikel 11.3.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende functie(s) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende functie;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,70 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak van het bouwwerk gelijk is aan een reeds aanwezig bouwwerk en ter vervanging dient van dat bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

11.3.3 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikel 11.3 ook verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de archeologische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad door de geplande bouwwerkzaamheden;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 - begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

11.4.1 Vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,70 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.4.2 Uitzondering

De verboden die genoemd zijn in lid 11.4.1 gelden niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

11.4.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt alleen verleend als:

- a. met een vooraf ingewonnen advies van de archeologische deskundige wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd;
- b. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

11.4.4 Voorschriften

Aan de vergunning worden voorschriften verbonden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

Artikel 12 Ecologie

12.1 Toepassingsbereik

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

12.2 Functieomschrijving

De voor Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor de aanleg en instandhouding van het Gelders natuurnetwerk en/of de Groene ontwikkelingszone, natuur en waardevol landschap.

12.3 Bouwactiviteiten

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende functie(s), uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de ecologische verbindingszone worden gebouwd.

12.4 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikel 12.1 ook verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit overleg met de beheerder van de ecologische verbindingszone blijkt, dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat;
- b. de landschappelijke waarden en ecologische waarden van de ecologische verbindingszone niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten

13.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

13.2 Specifieke gebruiksverboden

In aanvulling op 13.1 wordt in elk geval als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. bewoning;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de functie gerichte beheer van de gronden;
- e. seksinrichting.

13.3 Aanvullende beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook in de volgende gevallen verleend mits aan de voorwaarden in het tweede lid wordt voldaan:
 - a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
 - b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van functie-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
 - c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
 - d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
 - e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 1, wordt alleen verleend als het voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. er sprake is van een goede woonsituatie;
 - c. er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling;
 - d. er geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie;
 - e. er geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

13.4 Aanvullende beoordelingsregel beeldkwaliteit

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt verleend onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de eisen van beeldkwaliteit zoals vastgelegd in de hoofdstukken 4 en 5 van het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

Artikel 14 Geluid bij activiteiten

14.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op milieubelastende activiteiten die worden verricht op gronden met de functie 'Bedrijventerrein – 't Zwarte Land II'.

14.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_Ar,LT) op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de grenzen van geluidgevoelige locaties, veroorzaakt door de milieubelastende activiteit op het betreffende perceel, bedraagt niet meer dan:

- a. 50 dB(A) op de dagperiode (07:00 - 19:00 uur);
- b. 45 dB(A) op de avondperiode (19:00 - 23:00 uur);
- c. 40 dB(A) op de nachtperiode (23:00 - 07:00 uur).

14.3 Maximale geluidniveaus

Het maximale geluidniveau (L_Amax), veroorzaakt door de milieubelastende activiteit op het betreffende perceel, bedraagt op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de grenzen van geluidgevoelige locaties niet meer dan:

- a. 70 dB(A) op de dagperiode (07:00 - 19:00 uur);
- b. 65 dB(A) op de avondperiode (19:00 - 23:00 uur);
- c. 60 dB(A) op de nachtperiode (23:00 - 07:00 uur).

14.4 Geluid vanwege gezamenlijke bedrijvigheid

In afwijking van de waarden in artikel 13.2 mag een milieubelastende activiteit uitsluitend worden verricht indien de gezamenlijke geluidbelasting van alle milieubelastende activiteiten binnen het gebied 't Zwarte Land II op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en locaties niet meer bedraagt dan 55 dB(A) als etmaalwaarde.

14.5 Aanvraagvereisten

Bij het starten, wijzigen of uitbreiden van een milieubelastende activiteit wordt bij de melding of de aanvraag om een omgevingsvergunning door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond dat wordt voldaan aan de artikelen 13.2 tot en met 13.4, waarbij rekening wordt gehouden met:

- a. de representatieve bedrijfssituatie en de relevante tijdsperioden;
- b. de situering van de bebouwing en installaties op het perceel;
- c. de invloed van rijroutes en logistieke bewegingen.

Artikel 15 Geluid bij wegen

15.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het bouwen of wijzigen van geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied van een weg.

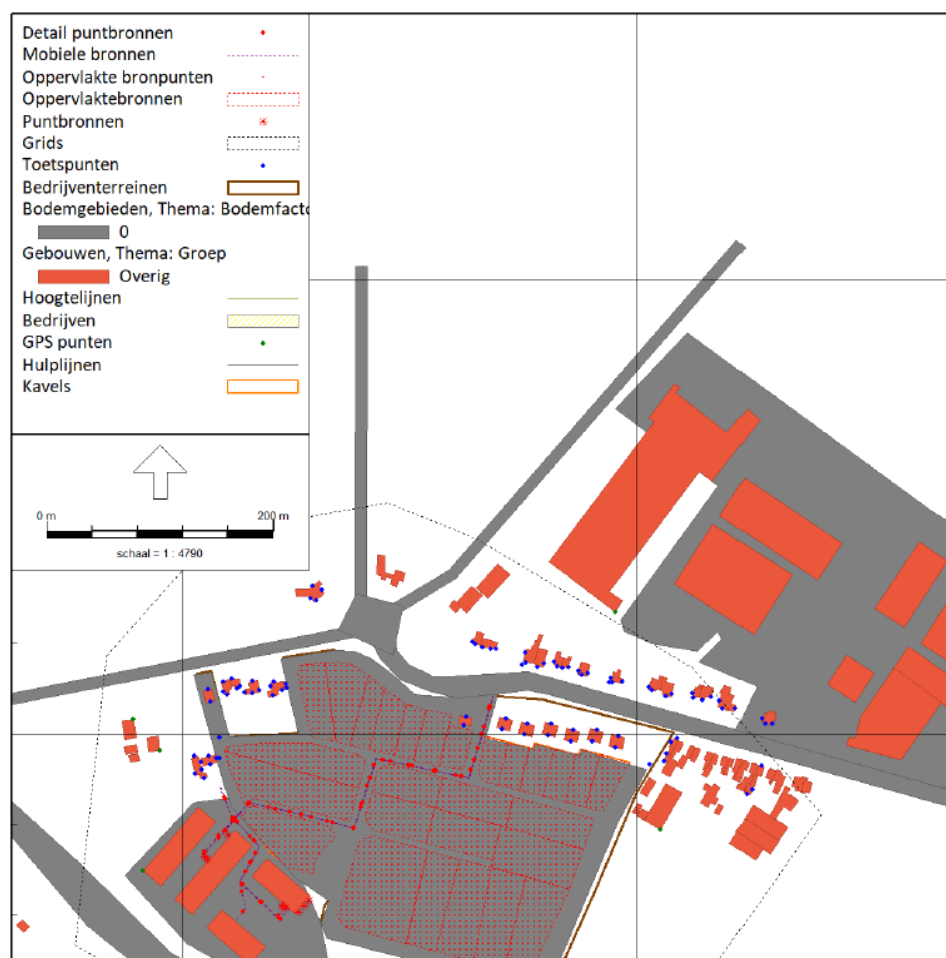
15.2 Toelaatbare geluidbelasting op de gevel

De geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bedraagt niet meer dan:

- de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen en 50 dB voor provinciale wegen;
- de grenswaarde van 70 dB voor gemeentewegen en 60 dB voor provinciale wegen, die in geen enkel geval mag worden overschreden;
- de in artikel 14.3 vastgelegde gezamenlijke geluidbelasting, voor zover die waarde hoger is dan de standaardwaarde.

15.3 Gezamenlijk geluidbelasting wegen

In afwijking van de standaardwaarden bedraagt de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van de onderstaande woningen niet meer dan de in dit lid opgenomen tabel met opgenomen waarden. De situering van de toetspunten is weergegeven in het akoestisch onderzoek in Bijlage 5.



Toetspunt	Omschrijving	Hoogte [m]	Vast te leggen gezamenlijk geluid L_{den} [dB]
040a_A	nieuwe woning 1	5	60
041a_A	nieuwe woning 2	5	59
042a_A	nieuwe woning 3	5	58
043a_A	nieuwe woning 4	5	57
044a_A	nieuwe woning 5	5	57
045a_A	nieuwe woning 6	5	58
046a_A	nieuwe woning 7	5	58
047_A	nieuwe woning 8	5	60
048a_A	nieuwe woning 9	5	68

15.4 Specifieke bouwregel voor de overschrijding van de grenswaarde

Voor de gevels waarbij de geluidbelasting de grenswaarde uit artikel 14.2 onder b overschrijdt, zoals aangegeven in de tabel onder 14.3, geldt dat deze moeten worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

15.5 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van het voorkomen of beperken van geluidhinder voorschriften worden verbonden. Deze voorschriften kunnen in ieder geval betrekking hebben op:

- het borgen van de instandhouding van de onder 14.4 lid 3 genoemde bouwkundige maatregelen;
- het opnieuw bepalen van de gezamenlijke geluidbelasting of de binnenwaarde na realisatie van het bouwwerk.

15.6 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor de woningen genoemd in artikel 14.3, worden, aanvullend op de aanvraagvereisten uit afdeling 22.2 artikel 22.35, gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat:

- wordt voldaan aan de waarden zoals vastgelegd in artikel 14.3;
- de karakteristieke geluidwering van de gevel zodanig is dat een binnenwaarde wordt gewaarborgd die voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ;
- aanvullend voor gevels die de grenswaarde uit artikel 14.2 onder b overschrijden: de gevel wordt uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

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 aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringszone - Grebbelinie

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - grebbelinie' zijn de gronden ook aangewezen voor de respectzone van de Grebbelinie (100 m gemeten vanaf de linie-elementen). De respectzone dient ter bescherming en het vergroten van openheid en zichtlijnen vanaf de Grebbelinie. Bij functieveranderingen op de gronden met deze aanduiding, moet rekening worden gehouden met de respectzone.

17.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden ook aangewezen voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

17.3 Overige zone - bomenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenstructuur' zijn de gronden ook aangewezen voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige waardevolle boomstructuur en beplanting.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeergelegenheid

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.
- b. Bij huur- en koopwoningen wordt, in gevallen dat de bovengrens van de CROW-parkeerrichtlijn lager is dan 2, de bovengrens verhoogd tot 2 parkeerplaatsen per woning.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

18.2 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 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d', 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 om een 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 met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

19.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b' 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 dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d' 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 al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 20 Titel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d'.

