



Plan

BESTEMMINGSPLAN TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A LAGE VUURSCHEWEG 21, LAREN ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22a
Lage Vuurscheweg
21, Laren

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 3 Toepassingsbereik	11
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	12
Artikel 5 Aanvraagvereisten	13
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	15
Artikel 6 Tuin	15
Artikel 7 Wonen	16
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10 Algemene bouwregels	22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12 Omgevingsplanactiviteiten	25
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het opnemen van een bouwvlak inclusief bouwmogelijkheden op de locatie Lage Vuurscheweg 21 Laren en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22a]) van het omgevingsplan van de gemeente Laren. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

- a. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage 1 bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage 1 bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage 1 bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage 1 bij het Omgevingsbesluit en bijlage 1 bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lage Vuurscheweg 21, Laren', zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 1.1 tot en met 1.44.

1.1 plan

het TAM-omgevingsplan met identificatienummer 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lage Vuurscheweg 21, Laren' van de gemeente Laren.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

beroep of bedrijf dat in een woning of bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de functie wonen verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de functie wonen behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

1.5 archeologische waarden

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.8 bed & breakfast

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders;

1.9 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.10 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het TAM-omgevingsplan aanwezige gebruik;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 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;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 bijbehorend bouwwerk

hieronder worden begrepen:

- aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat en daaraan functioneel ondergeschikt is;

- uitbouw:

een gebouw dat aan een hoofdgebouw is gebouwd en daarmee functioneel en bouwkundig één geheel vormt;

- bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, niet bestemd voor bewoning;

1.19 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.20 dak

een bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca;

1.23 dienstverlening

het beroepsmatig verlenen van diensten door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak publiekgerichte baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.24 erf

de gronden met een functie wonen gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak;

1.25 gebouw

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

1.26 goot, druiplijn of boeiboord

de laagste snijlijn van het dakvlak met de gevel;

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 horeca

het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden, sterke en zwakalcoholische dranken, zoals een restaurant, bistro of café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies;

1.29 kantoor

gebouw of gedeelte van een gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.30 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.31 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om kliko's uit het zicht te stallen;

1.32 KNA conform archeologisch onderzoeksrapport

archeologisch onderzoek, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.33 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.34 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefontellen, oplaadpalen voor het elektrisch vervoer, alsmede ondergrondse warmte- en koude-infrastructuur met bijbehorende opslagputten en bovengronds aftappunten;

1.35 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.36 ondergronds

een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, welke is gelegen beneden peil;

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om het grondoppervlak te overkappen;

1.38 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdbegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 Staat van bedrijven

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.40 terreinen

afgebakende grasvelden, beplante of onaangetaste stukken grond die om een huis of een ander gebouw liggen en daarbij horen qua functie;

1.41 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, gelegen binnen de buitenste / scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren;

1.42 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.43 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.44 woning

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

Artikel 2 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 het bepaalde in 2.1 tot en met 2.5.

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

de afstand in meters tussen het peil en het snijpunt van het dakvlak met het buitenwerkse gevelvlak, in het geval van een lessenaarsdak uitgezonderd het hoogste snijpunt.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. 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.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lage Vuurscheweg 21, Laren waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, met identificatienummer NL.IMRO.0417.POLVW21-On01, zoals vastgelegd op <https://ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Tuin

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Een als 'Tuin' aangewezen locatie op de verbeelding heeft de volgende functies:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en terreinen.

6.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.3.1 Erfbouw

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan gemeente Laren, voor het bouwen van een erker of uitbouw wordt verleend als:

- a. de erker of uitbouw is gesitueerd bij een op het bouwperceel aanwezig hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van erfbouw per bouwperceel niet meer bedraagt dan 5 m²;
- c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, mag ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van klikobergingen mag ten hoogste 1,3 meter bedragen, het oppervlak mag niet meer dan 2 m² bedragen;
- d. het bouwen van zwembaden en zwembijvers is niet toegestaan;
- e. het bouwen overkappingen is niet toegestaan.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- b. erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van een hoofdgebouw

7.3.1 Toepassingsbereik

1. Dit artikel gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.
2. Dit artikel gaat niet over het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in lid 7.4

7.3.2 Vergunningplicht

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan gemeente Laren, voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt verleend als:

- a. hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. uitsluitend het woningtype vrijstaand wordt gerealiseerd ter plaatse aanduiding 'vrijstaand';
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- d. maximaal 1 woning wordt gebouwd.

7.4 Beoordelingsregels voor het bouwen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

7.4.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

7.4.2 Vergunningplicht

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan gemeente Laren, voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt verleend als:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht in het bebouwingsgebied;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- c. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 5 m bedraagt;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 3 m bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- g. het bouwen van zwembaden is niet toegestaan;
- h. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50% van bebouwingsgebied met in acht name van de in de tabel opgenomen oppervlakten:

totale oppervlakte per bouwperceel behorende bij een woning	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 100 m²	50 m²

tot 200 m²	60 m²
tot 300 m²	70 m²
tot 400 m²	80 m²
tot 500 m²	90 m²
tot 600 m² en meer	100 m²

7.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, 1 m;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.5 Afwijken van de bouwregels

7.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen - activiteit bouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken ten behoeve van de activiteit bouwen:

- voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen zoals bepaald in artikel 7 sublid 7.3.2 c;
- voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen;
- voor het bouwen van hekwerken behorende bij tennisbanen zoals bepaald in artikel 7 lid 7.4 onder a;
- voor de situering van het bouwvlak.

7.5.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.5, sublid 7.5.1, wordt slechts verleend indien:

- voor het bepaalde onder a. sublid 7.5.1 de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met ten hoogste 1 meter, tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter, wordt overschreden
- voor het bepaalde genoemd onder a. sublid 7.5.1 geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de aanwezige natuurwaarden.
- voor het bepaalde genoemd onder b. sublid 7.5.1:
 - het zwembad achter de achtergevel van de woning ligt;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte van het zwembad ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedraagt, tot een maximum van 50 m²;
 - het zwembad ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt;
 - de afstand tussen het zwembad en de woning 2,5 m bedraagt
- voor het bepaalde genoemd onder c. sublid 7.5.1 de maximale hoogte van hekwerken behorende bij tennisbanen maximaal 4 meter bedraagt;
- voor het bepaalde onder d. sublid 7.5.1:
 - het bouwvlak wordt gesitueerd binnen de functie Wonen;
 - de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 - de voorkant van het bouwvlak gelijk loopt met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen of ten hoogste 3 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn ligt;
 - de achterzijde van het bouwvlak maximaal gelijk loopt met de achterzijde van de naastgelegen woningen
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
 - geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.6 Beroep aan huis

7.6.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep op bedrijf aan huis.

7.6.2 Beoordelingsregels

Beroep aan huis is toegestaan mits:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak in gebruik voor beroep aan huis maximaal 40 m² bedraagt;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- er in geval er sprake is van een kinderopvang uitsluitend sprake is van het maximaal opvangen van 7 kinderen;
- het beroep aan huis alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.
- er geen sprake is van (raam)prostitutiebedrijf.

7.6.3 Afwijken beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 sublid 7.6.2:

- voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen locatie op de verbeelding heeft de volgende functies:

- a. de bescherming van de aangewezen archeologische Rijksmonumenten in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet en;
- b. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

8.3 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning te graven of op andere wijze de grond te roeren in het gebied 'Waarde - Archeologie 3', als:

- a. de diepte van de graafwerkzaamheden of andere grondroeringen meer is dan 30 cm; en
- b. de oppervlakte van de graafwerkzaamheden of andere grondroeringen meer is dan 200 m².
- c. er geen sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,

8.4 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

- a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de graafwerkzaamheden of andere grondroeringen; en
- b. een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van die locatie is vastgesteld.

8.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; of
- b. schade door de werkzaamheden kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

8.6 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 8.5, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning vastgelegd wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden

8.7 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8 lid 8.3 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen;
- e. onderhoudswerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan wordt vergund en aanwezig of legaal in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat in het plan ingevolge de functie is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende functie, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat

- bestaande maten die meer bedragen dan in regels Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- bestaande maten die minder bedragen dan in regels Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van hetgeen in regels Hoofdstuk 2 is bepaald mogen niet worden vergroot of verhoogd;
- ingeval van herbouw dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- dakoverstekken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,6 meter.

10.3 Ondergronds bouwen

10.3.1 Onder bebouwing

Tenzij in de regels van Hoofdstuk 2 anders is bepaald, zijn ondergrondse ruimten uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder bovengrondse bebouwing, voor zover:

- het aantal ondergrondse bouwlagen niet meer bedraagt dan 1 bouwlaag
- bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding en toegangen zijn gesitueerd aan de van de weg afgekeerde zijde van het (hoofd)gebouw;
- de hoogte, gemeten ten opzichte van de begane grondvloer, van de in sub a bedoelde toegangen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- de gezamenlijke breedte van de in sub a genoemde voorzieningen en toegangen niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de achtergevel tot een maximum van 9 meter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- in afwijking op het bepaalde in sub a, zijn voorzieningen voor licht- en luchttoetreding toegestaan aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het gebouw binnen een strook van 1 meter vanuit de gevel van het gebouw, voor zover de gezamenlijke breedte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 25% van de breedte van de desbetreffende gevel (gemeten vanaf het maaiveld);
- de gedeelten van ondergrondse ruimten die niet gelegen zijn onder een bovengronds gebouw, dienen meegerekend te worden in de ingevolge regels Hoofdstuk 2 toegestane oppervlakte aan gebouwen;
- ondergrondse ruimten moeten voldoen aan de elders in deze planregels voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
- het bouwplan inzichtelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het grondwater en eventuele wateroverlast.

10.3.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken ten behoeve van het toelaten van ondergrondse ruimten met de toegang aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het hoofdgebouw zoals bepaald in artikel 10 lid 10.3.1.

10.3.3 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in sublid 10.3.2 wordt slechts verleend indien:

- a. het aantal ondergrondse bouwlagen maximaal 2 bedraagt;
- b. de breedte van de toegang niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel met een maximum van 5 meter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- c. de toegang tot de ondergrondse ruimte niet (direct) zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- d. de afstand van de toegangsdeur tot de weg minimaal 25 meter bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het groene karakter;
- f. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor het grondwater en grondwaterstromen;
- g. de bouwkundige aspecten van naastgelegen panden voldoende in beeld zijn gebracht en er geen nadelige aspecten ontstaan op deze panden.
- h. één ondergrondse toegang wordt gerealiseerd.

10.3.4 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

Alvorens omtrent verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 10.3.2 te beslissen, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een landschapsdeskundige en de Commissie ruimtelijke kwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10 lid 10.3.2.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Als een gebruik in strijd met dit TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. staan of -ligplaats voor onderkomens;
- b. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

11.2 Parkeernormen

11.2.1 Norm

- a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien.
- b. Bij de beoordeling van de benodigde voorzieningen wordt het geldende parkeerbeleid gehanteerd, waarbij zowel de maatvoering als normering tot stand komt op basis van de ASVV van CROW dan wel de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

11.2.2 Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 sublid 11.2.1 en de parkeerkencijfers die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:

- a. op andere wijze (gelijkwaardig) in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. praktijkcijfers omtrent het parkeren bij functie(s) aanleiding geeft om af te wijken van de in het CROW opgenomen parkeerkencijfers;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 12 Omgevingsplanactiviteiten

12.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen - activiteit bouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken ten behoeve van de activiteit bouwen:

- a. voor het vergroten van in lid 6.3.1 bedoelde oppervlakte tot ten hoogste 10 m²;
- b. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van hoogtematen, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of indien noodzakelijk in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- c. van de bepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. van de plaats en richting van de aanduidingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- e. van de bepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- f. van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot een maximum verhoging van 2 meter;
- g. voor het toestaan van een hogere goothoogte ten behoeve van verspringende goothoogten;
- h. voor het toestaan van een dakterras op aan- en uitbouwen.

12.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12 lid 12.1 wordt slechts verleend indien:

- a. voor het bepaalde genoemd onder a. lid 12.1 en zoals bedoeld in lid 6.3.1:
 1. de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de op het bouwperceel toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen;
 2. de afstand tussen de gebouwen en een aangrenzende functie 'Verkeer' ten minste 3 meter bedraagt;
- b. voor het bepaalde genoemd onder b. tot en met f. lid 12.1 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de natuurwaarde;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. voor het bepaalde genoemd onder g. lid 12.1:
 1. de goothoogte met maximaal 3 meter wordt verhoogd met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
 2. de verhoging over maximaal 1/3 van de gevellengte plaatsvindt;
 3. de verhoging toegepast mag worden op meerdere gevels;
 4. de voorgestelde gootverhoging stedenbouwkundig inpasbaar is;
 5. de voorgestelde gootverhoging passend is in het straatbeeld.
- d. voor het bepaalde genoemd onder h. lid 12.1:
 1. de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte overschreden mag worden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras en wordt uitgevoerd in een open transparante constructie.

12.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen - activiteit bed & breakfast

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken ten behoeve van de inrichting en het gebruik van woningen dan wel bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de functie bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijten bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

12.4 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12 lid 12.3 wordt slechts verleend indien:

- a. de woning bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 25% van de op het perceel aanwezige bebouwing ten behoeve van bed & breakfast in beslag wordt genomen, met een maximum van 60 m²;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- d. de bed & breakfast functie niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of anderszins voorzien wordt in een duurzame parkeergelegenheid;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruiken

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

