

# **Regels**

## **TAM-omgevingsplan**

### **Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand**



## Inhoudsopgave

<b>Preambule</b>	.....	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b> .....	<b>5</b>
Artikel 1	Toepassingsbereik .....	5
Artikel 2	Begripsbepalingen .....	6
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen .....	10
Artikel 4	Aanvraagvereisten .....	11
Artikel 5	Doelen .....	11
Artikel 6	Oogmerk .....	11
Artikel 7	Specifieke zorgplicht .....	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Regels over functies en activiteiten</b> .....	<b>12</b>
Artikel 8	Groen .....	12
Artikel 9	Verkeer .....	14
Artikel 10	Wonen - 2 .....	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels over functies en activiteiten</b> .....	<b>20</b>
Artikel 11	Toepassingsbereik .....	20
Artikel 12	Anti-dubbelregel .....	21
Artikel 13	Parkeeractiviteiten .....	22
Artikel 14	Algemene bouwregels bouwactiviteiten .....	23
Artikel 15	Algemene functieregels gebruiksactiviteiten .....	24
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten .....	25

## Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de tweede fase van woningbouwontwikkeling in de Platepolder, gelegen ten zuidoosten van de kern Heinkenszand en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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.

Het in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet, na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer, '22f' gelezen worden. De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22f bij het omgevingsplan van de gemeente Borsele.

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 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;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3, of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de woningbouwlocatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a te Heinkenszand', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPHZWBPP2A2025-0001, zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Artikel 2      Begripsbepalingen**

### **2.1 Van toepassing verklaring**

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in 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 hoofdstuk 22f (betreft dit plan), tenzij daarvan is afgeweken in artikel 2.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1 gelden voor hoofdstuk 22f aanvullende de volgende begripsbepalingen:

### **2.2 plan**

het omgevingsplan van de gemeente Borsele;

### **2.3 TAM-omgevingsplan**

het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22f Woningbouw locatie Platepolder fase 2a Heinkenszand” met identificatienummer NL.IMRO.0654.TAMOPHZWBPP2A2025-0001 van de gemeente Borsele;

### **2.4 aanduiding**

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

### **2.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **2.6 aaneengebouwd**

blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

### **2.7 achtererf**

gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;

### **2.8 achtergevel**

de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

### **2.9 achtergevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

### **2.10 achtergevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 15 meter achter de voorgevel;

### **2.11 afgewerkt bouwterrein**

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde, omringt;

### **2.12 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

### **2.13 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

#### **2.14 bedrijfsmatig- en/of beroepsmatig gebruik van een woning**

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

#### **2.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

#### **2.16 bouwen**

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

#### **2.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **2.18 bouwperceel**

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

#### **2.19 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **2.20 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegestaan;

#### **2.21 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang die hetzij direct of indirect met de aarde verbonden is;

#### **2.22 detailhandel**

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

#### **2.23 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;

#### **2.24 gebouw**

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

#### **2.25 gemeentelijke kwaliteitsmanager**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw dan wel architectuur;

#### **2.26 gevellijn**

zie voorgevelling;

### **2.27 hoofdgebouw**

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

### **2.28 locatie**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde activiteiten, al dan niet onder voorwaarden, zijn toegelaten;

### **2.29 locatiegrens**

de grens van een locatie;

### **2.30 logies met ontbijt**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de woonfunctie;

### **2.31 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

### **2.32 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

### **2.33 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **2.34 peil**

- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5,00 meter bedraagt;
- bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

### **2.35 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

### **2.36 tuin-/erfafscheiding**

bouwwerk geen gebouw zijnde, ter afbakening van eigendommen;

### **2.37 twee-aaneen**

blok van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

### **2.38 voorerf**

gedeelte van het erf dat aan de gelegen is voor de voorgevellijn;

### **2.39 voorgevel**

de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een gebouw;

#### **2.40 voorgevellijn**

denkbeeldige of op de kaart aangegeven lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelgrenzen;

#### **2.41 vrijstaand**

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

#### **2.42 woning**

een gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

#### **2.43 zijerf**

gedeelte van het erf dat begrensd wordt door de zijgevellijn van het hoofdgebouw, de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn;

#### **2.44 zijgevel**

een gevel van een gebouw die niet een voorgevel of een achtergevel is;

#### **2.45 zijgevellijn**

(denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de voorste en achterste bouwperceelgrens.

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

In aanvulling of afwijking van artikel 22.24 van het Omgevingsplan of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

#### **3.1 afstanden**

van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelgrens, worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

#### **3.2 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**

vanaf het dichtst bij de bouwperceelgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelgrens;

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

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

#### **3.4 de breedte en diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

#### **3.5 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **3.6 de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **3.7 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;

#### **3.8 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

#### **3.9 het bebouwde oppervlak**

van een bouwperceel of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

#### **3.10 het bewoonbaar vloeroppervlak**

binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

#### **Artikel 4      Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

#### **Artikel 5      Doelen**

De regels in hoofdstuk 22f zijn gericht op de volgende doelen:

- a. het voorzien in voldoende woonruimte volgens het gemeentelijke woonbeleid;
- b. het bereiken van een goede stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
- c. het beschermen van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. een gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- e. het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- f. het bereiken van een energiebewust gebouwde omgeving;
- g. het benutten van locaties en bouwwerken.

#### **Artikel 6      Oogmerk**

De regels in hoofdstuk 22f van dit Omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de ontwikkeling en instandhouding van een stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit hoogwaardig woongebied met in totaal maximaal dertien grondgebonden woningen.

#### **Artikel 7      Specifieke zorgplicht**

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

## Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

### Artikel 8 Groen

#### 8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Groen'.

#### 8.2 Functieomschrijving

Gronden waar groen is toegestaan, mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de functie behorende groen- en recreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens parkeerplaatsen.

#### 8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 8.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

##### 8.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

##### 8.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de afstand tot het locatiegrens bedraagt minimaal 5 meter.

##### 8.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5 meter;
  2. speeltoestellen: 6 meter;
  3. ballenvangers: 6 meter;
  4. openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  5. lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  6. overige bouwwerken: 2 meter.

#### 8.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 8.4.1 Afwijkende bouwhoogte bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 8.3.3 sub b mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;

b. artikel 8.3.4 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 9 Verkeer**

### **9.1 Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Verkeer'.

### **9.2 Functieomschrijving**

Gronden waar verkeer is toegestaan, mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

### **9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 9.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

#### 9.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

#### 9.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- d. de afstand tot de locatielijn bedraagt minimaal 5 meter.

#### 9.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5 meter;
  2. speeltoestellen: 6 meter;
  3. ballenvangers: 6 meter;
  4. openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  5. lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  6. overige bouwwerken: 2 meter.

### **9.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 9.4.1 Afwijkende bouwhoogte bouwwerken.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 9.3.3 sub b mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. artikel 9.3.4 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 10 Wonen - 2**

### **10.1 Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Wonen - 2'.

### **10.2 Functieomschrijving**

Gronden waar wonen is toegestaan mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de functie.

### **10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 10.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

#### 10.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken.

#### 10.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de bouw van vrijstaande hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "vrijstaand";
- c. de bouw van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen";
- d. de bouw van aaneengesloten hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd";
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 10.3.3 sub b tot en met d is het toegestaan, daar waar de bouwaanduidingen op de verbeelding elkaar overlappen de genoemde woningtypologieën te combineren;
- f. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn;
- g. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als genoemd in artikel 10.3.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

- "aaneengebouwd"	4,5 meter;
- "twee-aaneen"	6 meter;
- "vrijstaand"	7 meter.
- h. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

- "aaneengebouwd"	niet van toepassing;
- "twee-aaneen"	3 meter (aan één zijde);
- "vrijstaand"	3 meter.

- i. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- j. bij toepassing van een dakhelling bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- k. de achtergevel mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden;
- l. in afwijking van het bepaalde in 10.3.3, sub k mag ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte” de afstand tussen de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn worden overschreden met dien verstande dat deze afstand nooit meer bedraagt dan 12 meter.

#### 10.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerk bij een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.4 sub b mag voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- e. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken, en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de bouwaanduiding:
  - “aaneengebouwd” niet van toepassing;
  - “twee-aaneen” 1 meter;
  - “vrijstaand” 3 meter.
- f. bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

#### 10.3.5 Beoordelingsregels voor overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte voor overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

### **10.4 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 10.4.1 Parkeren

- a. Per vrijstaande woning dient in twee parkeerplaatsen te worden voorzien en per twee-aaneengebouwde woning dient in één parkeerplaats op eigen terrein te worden voorzien (een garage mag voor maximaal 0,4 parkeerplaats worden meegerekend);
- b. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

### **10.5 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 10.5.1 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 10.3.3 sub h voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- b. artikel 10.3.3 sub i mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;

- c. artikel 10.3.4 sub e voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d. artikel 10.3.5 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 10.5.2 Procedureregels

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1, sub a, b en d, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### **10.6 Specifieke functieregels (specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten)**

#### 10.6.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot verboden gebruiksactiviteiten wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van gronden voor windturbines.

### **10.7 Afwijken beoordelingsregels gebruiksactiviteiten**

#### 10.7.1 Detailhandelsactiviteiten, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 10.2 en een vergunning verlenen om:

- a. een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel in beroepsmatig en/of bedrijfsmatig te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:
  - 1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
  - 2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag;
  - 3. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
  - 4. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
  - 5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

#### 10.7.2 Logies en ontbijt

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 10.2 en een vergunning verlenen om:

- a. een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor het verstrekken van logies met ontbijt te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
3. de logies met ontbijt niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd;
4. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
5. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
6. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels over functies en activiteiten**

### **Artikel 11      Toepassingsbereik**

De regels van dit hoofdstuk gelden in aanvulling op hoofdstuk 2 en zijn van toepassing binnen het projectgebied zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPHZWBPP2A2025-0001.

## **Artikel 12    Anti-dubbelregel**

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

### **Artikel 13 Parkeeractiviteiten**

- a. De in dit TAM-omgevingsplan aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde, dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de CROW 2024, dan wel diens rechtsopvolger bij, op eigen terrein dan wel bij in de directe omgeving daarvan wordt aangelegd en in stand te wordt gehouden;
- b. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte telt een garage mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een oprit met een lengte van minimaal 5 meter is er sprake van 1,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een oprit met een breedte van minimaal 4,5 meter is er sprake van 1,8 parkeerplaats.

## **Artikel 14 Algemene bouwregels bouwactiviteiten**

### **Artikel 14.1 Maximum woningaantal**

Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 83.

### **Artikel 14.2 Plaatsbepaling en vormgeving van bouwwerken**

#### 14.2.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwenactiviteiten, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken

#### 14.2.2 Procedureregulering

De in artikel 14.2.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, overige bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

## **Artikel 15 Algemene functieregels gebruiksactiviteiten**

### **Artikel 15.1 Algemene verbodsbepaling gebruiksactiviteiten**

#### 15.1.1 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken strijdig met de aangegeven functies, activiteiten en/of gebiedsaanwijzingen.

#### 15.1.2 Afwijken gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 16 Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten**

### **Artikel 16.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit af te wijken voor:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning aangewezen gebouwen en overige bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. Het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
  - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
  - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. Dit niet leidt tot wijziging van op de verbeelding aangegeven functie.