burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

OMGEVINGSPLAN
‘TAM-omgevingsplan Bovenkamp III’

Planstatus: ontwerp
Datum: 2024-09-18
IMRO code: NL.IMRO.0246.620ONTTAMOPBvnkIII-ON01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **4**
Preambule **5**
1 Inleidende bepalingen **6**
Artikel 1 Toepassingsbereik 6
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen 7
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 8
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 11
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 12
2 Functies en activiteiten **13**
Artikel 6 Groen 13
Artikel 7 Verkeer 15
Artikel 8 Water 16
Artikel 9 Wonen 17
3 Algemene regels **22**
Artikel 10 Algemene bouwregels 22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 25

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling Bovenkamp III in Heerde en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening https://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 Heerde. 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.

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c, is niet van toepassing;
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 (H22a) zijn van toepassing op de locatie Bovenkamp III in Heerde, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.620ONTTAMOPBvnkIII-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van 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 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Bovenkamp III met identificatienummer NL.IMRO.0246.620ONTTAMOPBvnkIII-ON01 van de Gemeente Heerde;

3.2 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Heerde;

3.3 Aan-huis-gebonden beroep

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

3.4 Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

3.5 Bebouwing

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

3.6 Bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

3.7 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

3.8 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

3.9 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

3.10 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;

3.11 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

3.12 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 en zolder;

3.13 Bouwperceel

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

3.14 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

3.15 Bouwvlak

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

3.16 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;

3.17 Carport

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;

3.18 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

3.19 Gebouw

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

3.20 Hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

3.21 Nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

3.22 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

3.23 Peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

3.24 Seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede

een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.25 Verbeelding

a. de digitale verbeelding van het plan;
b. de analoge verbeelding van het plan met tekeningnummer NL.IMRO.0246.620ONTTAMOPBvnkIII-ON01 en legenda;

3.26 Voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

3.27 Voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

3.28 Wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

3.29 Woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

3.30 Woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

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 meters (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 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.

4.2 De breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

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 boeibord, 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 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.

4.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen' heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen;
f. nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi' tevens een wadi;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenpad' tevens een calamiteitenpad;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - langzaamverkeersverbinding' tevens een langzaamverkeersverbinding;

met daaraan ondergeschikt

j. wegen en straten;

met daarbij behorende

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen;
l. verhardingen.

6.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

6.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Groen' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
b. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de inhoud van een nutsvoorziening mag niet meer van 36 m^3 bedragen.

6.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer' heeft de volgende functies:

a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen;
f. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen;
h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

7.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

7.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Verkeer' uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de inhoud van een nutsvoorziening mag niet meer van 36 m^3 bedragen.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Water’.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water' heeft de volgende functies:

a. waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. oeverstroken;
c. het behoud, onderhoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden, zoals natte natuur en de HEN- en SED-wateren;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - calamiteitenpad' tevens een calamiteitenpad;

met daarbij behorende

f. andere-bouwwerken en voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen.

8.3 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Water' uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

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

a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep;
b. parkeervoorzieningen;
c. tuinen en erven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontsluitingsweg' een weg;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - langzaamverkeersverbinding' een langzaamverkeersverbinding;

met de daarbijbehorende:

f. gebouwen;
g. nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

9.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Wonen' uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van de zijgevel van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
b. het gezamenlijke aantal wooneenheden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mag niet meer dan 100 bedragen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ontsluitingsweg' maximaal 14 woningen binnen het aangeduide bouwvlak zijn toegestaan;
    2. de afstand van de bebouwing tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 7 m;
c. hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee aaneen, aaneen of gestapeld worden gebouwd;
d. de goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 6 m en 11 m bedragen, dan wel de op de verbeelding opgenomen maximum goot- en bouwhoogte;
e. de dakhelling mag niet minder dan 35° en niet meer dan 65° bedragen;

f. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. schotelantennes;
    3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    4. (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan 2/3e deel van de gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

9.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een carport, tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;
    2. de afstand van een carport tot de voorgevel en het verlengde daarvan 1 m mag bedragen;
b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m^2 met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m^2;
d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

9.3.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de inhoud van een nutsvoorziening mag niet meer van 36 m^3 bedragen.

9.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor de voorgevel of het verlengde van de voorgevel niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan hoogte van de eerste bouwlaag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

9.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd maatwerkvoorschriften te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Afwijken van de beoordelingsregels voor bouwwerken

9.5.1 Vergunningplicht voor het afwijken van de beoordelingsregels voor bouwwerken

Met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van de beoordelingsregels voor bouwwerken:

a. artikel 9.3.2 sub d en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
b. artikel 9.3.2 sub d en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
c. artikel 9.3.2 sub e en toestaan dat de dakhelling wordt verhoogd of verlaagd met maximaal 10%;
d. artikel 9.3.3 sub b en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 1 m mag bedragen;
e. artikel 9.3.3 sub c ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte van de bijbehorend(e) bouwwerk(en) ten behoeve van een huis gebonden beroep tot niet meer dan 80 m^2, waarbij geldt dat het genoemde bebouwingspercentage onverkort van kracht blijft.

9.5.2 Beoordelingsregels

De in artikel 9.5.1 genoemde omgevingsvergunningen voor binnenplanse omgevingsplanactivitenten kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

9.5.3 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 hoofdstuk.

9.6 Specifieke functieregels

9.6.1 Strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik als opgenomen in artikel 9.2, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;

9.6.2 Aan-huis-verbonden beroep

Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m^2;
b. de uitstraling als woning intact blijft;
c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;

d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
e. geen detailhandel is toegestaan.

9.6.3 Voorwaardelijke verplichting ontsluitingsweg

Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontsluitingsweg' conform de in artikel 9.2 opgenomen functieomschrijving is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van deze aanduiding een ontsluitingsweg is aangelegd, met dien verstande dat:

a. de ontsluitingsweg is verhard;
b. de breedte van de ontsluitingsweg inclusief troittoir en bermen minimaal 7 meter bedraagt, indien de ontsluitingsweg doorgaand is voor langzaam verkeer;
c. de breedte van de ontsluitingsweg minimaal 5 meter bedraagt, indien de weg doodlopend is.

9.7 Afwijken van de functieregels

9.7.1 Vergunningplicht voor het afwijken van de specifieke functieregels

Met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van de specifieke functieregels:

a. artikel 9.6.1 sub b, ten behoeve van aan-huis-gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:
    1. ten hoogste 50 m^2, waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
    2. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
    3. geen parkeerproblemen in de omgeving oplevert;
    4. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
    5. uitsluitend eigenaar/gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
    6. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

9.7.2 Beoordelingsregels

De in artikel 9.7.1 genoemde omgevingsvergunningen voor binnenplanse omgevingsplanactivitenten kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, geluid, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

9.7.3 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 hoofdstuk.

3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeer-, laad- en losruimte

10.1.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals in bijlage 2 bijlagen bij de regels opgenomen Parkeernormennota.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

10.1.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte.

10.1.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.1 en artikel 10.1.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.1.4 Parkeerfonds

a. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig het Parkeernormennota.
b. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

10.1.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd maatwerkvoorschriften te stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;

f. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in hoofdstuk 2 opgenomen functies zonder dat op basis van het TAM-omgevingsplan een door de gemeente goedgekeurd beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

11.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of afwijking vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van:

a. de bij recht in de functieregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de functieregels en kan worden toegestaan 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;
c. de functieregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de functieregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m^2, met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m^2;
f. de functieregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden met niet meer dan 1 m.

12.2 Beoordelingsregels

De in artikel 12.1 genoemde omgevingsvergunningen voor binnenplanse omgevingsplanactivitenten kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, geluid, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

12.3 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 hoofdstuk.