

TAM-Ongevingsplan Woningbouw Jubbega Zuid

Gemeente Heerenveen
vastgesteld

Projectnr. 0496879.100

Revisie 00

Datum 06-05-2026

Auteur(s):

YB

MvB

datum vrijgave
06-05-2026

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
NH

vrijgave
NH

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	7
Artikel 1 Begripsbepalingen	7
Artikel 2 Toepassingsbereik	8
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 4 Algemene vereisten aan tekeningen	10
Hoofdstuk 2 Algemene regels over het gebruik van gronden en bouwwerken	11
Artikel 5 Gebruiksverbod	11
Artikel 6 Nadere regels over het gebruiksverbod	12
Artikel 7 Beroep- of bedrijf aan huis	13
Artikel 8 Bed & breakfastactiviteiten	14
Artikel 9 Kamerverhuuractiviteiten	15
Hoofdstuk 3 Specifieke regels voor het gebruiken van gronden en bouwwerken	17
Artikel 10 Wonen	17
Artikel 11 Groen	19
Artikel 12 Verkeer - Verblijf	20
Hoofdstuk 4 Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken	21
Artikel 13 Toepassingsbereik	21
Artikel 14 Maatwerkvoorschriften	22
Artikel 15 Excessen	23
Artikel 16 Afwijkende beoordelingsregels voor aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen	24
Artikel 17 Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken	25
Hoofdstuk 5 Regels voor het bouwen van specifiek bouwwerken	27
Artikel 18 Regels voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de functie 'Wonen'	27
Artikel 19 Aanvullende beoordelingsregels	30
Hoofdstuk 6 Overgangsbepalingen	33
Artikel 20 Overgangsrecht	33

Regels

PREAMBULE

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Jubbega Zuid en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22E) van het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen. 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. 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 22E van het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22E' 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 '22E' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Bijlage 22E.I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22E.
2. 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 ook van toepassing op dit omgevingsplan, tenzij bijlage 22E.I bij dit omgevingsplan een begripsomschrijving bevat.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan woningbouw Jubbega Zuid, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22Ejuzuid-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
2. De volgende besluiten zijn niet van toepassing op de locatie als bedoeld in het eerste lid:
 - a. Bestemmingsplan Buitengebied 2007, onherroepelijk op 13 mei 2009, met identificatienummer NL.IMRO.00740000BG2007kaart7-
 - b. Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren, vastgesteld op 7 oktober 2021, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNparkeren-VG01;
 - c. Partiële herziening kamerverhuur, vastgesteld op 16 december 2021, met NL.IMRO.0074.BPNkamerverhuur-VG01;
 - d. 1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur, vastgesteld op 28 maart 2024, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BHBPNkamers-VG01;
 - e. Partiële herziening Harmonisatie Buitengebied, vastgesteld op 27 juni, met identificatienummer NL.IMRO.0074.PARBPbuitengebied-VG01;
 - f. Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis, onherroepelijk op 7 december 2009, met identificatienummer NL.IMRO.00740000BPNgebouwberoep-.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van het omgevingsplan, worden de waarden die in hoofdstuk in °, m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. de dakhelling in °:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - b. de goothoogte van een bouwwerk in m²:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - c. de bouwhoogte van een bouwwerk in m:
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.
 - d. de oppervlakte van een bouwwerk in m²:
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.
 - e. de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
 - f. de breedte van een gebouw in m:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijden van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffen de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 bepalend.

Artikel 4 Algemene vereisten aan tekeningen

1. Als bij een aanvraag om een omgevingsvergunning één of meer tekeningen moeten worden verstrekt, zijn deze tekeningen voorzien van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.
2. Voor de volgende tekeningen geldt de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
 - a. situatietekeningen: 1:1000;
 - b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
 - bouwwerken kleiner dan 10.000 m² bruto vloeroppervlakte: 1:100;
 - bouwwerken 10.000 m² of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

Hoofdstuk 2 Algemene regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 5 Gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken voor ander gebruik dan het in hoofdstuk 2 en in hoofdstuk 3 per locatie toegelaten gebruik.

Artikel 6 Nadere regels over het gebruiksverbod

1. Onder ander gebruik zoals bedoeld in artikel 5 wordt in ieder geval begrepen:
 - a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksactiviteiten;
 - c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van toegelaten en/of vergunde bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en/of afvalstoffen;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
 - f. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
 - g. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
 - h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als het genoemde gebruik op grond van het omgevingsplan uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 7 Beroep- of bedrijf aan huis

1. Onder een beroep of bedrijf wordt verstaan: een in bijlage 1 genoemd beroep of bedrijf dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker.
2. Het gebruik van een woning ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan als de bruto-vloeroppervlakte van het beroep- of bedrijf van huis niet meer bedraagt:
 - a. dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel en
 - b. niet meer dan 50 m².

Artikel 8 Bed & breakfastactiviteiten

1. Onder een Bed & Breakfastactiviteit wordt verstaan het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor een Bed & Breakfastactiviteit.
3. De in het tweede lid genoemde omgevings-vergunning wordt verleend als: de bruto-vloeroppervlakte van de van de ruimten die hiervoor worden gebruikt niet meer bedraagt:
 - a. dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, en
 - b. niet meer dan 50 m²;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. de woonsituatie;
 - b. de milieusituatie.
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel;
6. de vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het zesde lid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de “Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020”. Als dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
7. In afwijking van het bepaalde in het derde lid wordt de in het tweede lid genoemde omgevings-vergunning ook verleend als
 - a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
8. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. het adres waar deze activiteit wordt uitgeoefend;
 - b. een indelingstekening waarop de beoogde functies staan aangegeven;
 - c. de indeling van het terrein waarop is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de behoefte aan parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.

Artikel 9 Kamerverhuuractiviteiten

1. Onder een kamerverhuuractiviteit wordt verstaan het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning als onzelfstandige woonruimte;
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor een kamerverhuuractiviteit
3. De in het tweede lid genoemde omgevings-vergunning wordt alleen verleend als:
 - a. het aantal bewoners, per kamergewijs bewoond pand ten hoogste vier bedraagt;
 - b. kamerverhuur niet plaatsvindt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake als:
 - meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeen-stemming met het bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruik, en/of
 - de afstand tussen twee kamergewijs bewoonde panden minder bedraagt dan 25 m;
 - d. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - e. op eigen erf in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid wordt de in het tweede lid genoemde omgevingsvergunning ook verleend als:
 - a. het aantal bewoners, per kamergewijs bewoond pand ten hoogste tien bedraagt;
 - b. kamerverhuur niet plaatsvindt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake als:
 - meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeen-stemming met het bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruik, en/of
 - de afstand tussen twee kamergewijs bewoonde panden minder bedraagt dan 25 m;
 - d. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - e. op eigen erf in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien;
5. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, zoals bedoeld in het derde lid, onder c en het vierde lid, onder d, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Als deze 'Notitie Uitvoerings-beleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
6. de vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het derde lid, onder e en het vierde lid onder f, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de "Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020". Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
7. In afwijking van het bepaalde in het derde lid en het vierde lid wordt in het tweede lid genoemde vergunning ook verleend als:
 - a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
8. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het adres waar deze activiteit wordt uitgeoefend;
- b. een indelingstekening waarop de beoogde functies staan aangegeven;
- c. de indeling van het terrein waarop is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de behoefte aan parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen;
- d. een beschrijving van maatregelen die worden getroffen om een aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen.

Hoofdstuk 3 bouwwerken

Specifieke regels voor het gebruiken van gronden en

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

Artikel 10 is van toepassing op het toegelaten gebruik ter plaatse van de functie 'Wonen'.

10.2 Toegelaten gebruik

Gebouwen en gronden ter plaatse van de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen
met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
en in ondergeschikte mate voor:
- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, en
- g. openbare nutsvoorzieningen.

10.3 Aanvullende regels toegelaten gebruik

10.3.1 Aantal woningen

Het gebruik voor wonen zoals genoemd in lid 10.2, onder a, is uitsluitend toegestaan als het aantal woningen niet meer bedraagt dan 37 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden'.

10.4 Afwijken van het toegelaten gebruik

10.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.3.1 waarbij gronden en bouwwerken worden gebruikt voor meer woningen dan 37 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden'.

10.4.2 Beoordelingsregels

De in 10.4.1, onder a, genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
dat in overeenstemming is met de:

1. De in 10.4.1, onder a, genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. dat in overeenstemming is met de:
 - "Omgevingsvisie Heerenveen 2040", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021; als de "Omgevingsvisie Heerenveen 2040" wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
 - "Woonvisie Heerenveen 2023-2028", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2023; als de "Woonvisie Heerenveen 2023-2028" wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. de woonsituatie;
 - b. de milieusituatie;

- c. het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de parkeersituatie waarbij het bepaalde in artikel 16, tweede lid, onder b, vierde en vijfde lid van overeenkomstige toepassing is.

10.4.3 Aanvraagvereisten

- a. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 10.4.1 onder a worden de volgende gegevens verstrekt:
 - 1. Een opgave van het adres waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - 2. een indelingstekening van de nieuwe situatie met een schaal van minimaal 1 op 1.000;
 - 3. Een beschrijving van de gewenste situatie;
 - 4. Een toelichting op de milieukundige situatie.

Artikel 11 Groen

11.1 Toepassingsbereik

Artikel 11 is van toepassing op het toegelaten gebruik ter plaatse van de functie 'Groen'.

11.2 Toegelaten gebruik

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de functie 'Groen' mogen worden gebruikt voor:

a. het beheer, instandhouding en onderhoud van groenvoorzieningen.
alsmede voor:

b. speel- en spelvoorzieningen;
c. wegen en paden;

en in ondergeschikte mate voor:

d. parkeervoorzieningen;
e. water;
f. nutsvoorzieningen.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.1 Toepassingsbereik

Artikel 12 is van toepassing op het toegelaten gebruik ter plaatse van de functie 'Verkeer - Verblijf'.

12.2 Toegelaten gebruik

Gronden ter plaatse van de functie 'Verkeer - Verblijf' mogen worden gebruikt voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken

Hoofdstuk 4 bevat algemene regels voor het bouwen van bouwwerken die van toepassing zijn ongeacht het soort bouwwerk en de omvang daarvan.

Artikel 13 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwen.

Artikel 14 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de plaats en afmeting van de bouwwerken.
2. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift wordt rekening gehouden met:
 - a. een goede woonsituatie;
 - b. de sociale veiligheid;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Excessen

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 van dit omgevingsplan mag het uiterlijk van de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

Artikel 16 Afwijkende beoordelingsregels voor aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

1. Het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, onder b is niet van toepassing.
2. In aanvulling op het bepaalde in 22.29, eerste lid, wordt de omgevingsvergunning bovendien alleen verleend als:
 - a. als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van omgevingskwaliteit beoordeeld volgens de beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, en
 - b. het bouwwerk behoefte aan parkeergelegenheid oproept, en op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in die parkeergelegenheid zal worden voorzien.
3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van dat artikel toch moet worden verleend.
4. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22 onder d wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de “Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020” en is opgenomen als bijlage 1 van de regels. Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 22, tweede lid wordt de in artikel 22.26 genoemde omgevingsvergunning ook verleend als:
 - a. op een andere manier in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

Artikel 17 Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. Het bepaalde in artikel 22.35 onder i. is niet van toepassing.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35, worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk voor toetsing aan het omgevingsplan ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de redelijke eisen van omgevingskwaliteit beoordeeld volgens de beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
 - tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
 - b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35 worden als de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk met een parkeerbehoefte ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - een berekening van de parkeerbehoefte in de oude situatie en in de nieuwe situatie;
 - een beschrijving van hoe aan de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie zal worden voldaan;
 - een situatietekening van de nieuwe situatie met een schaal 1 op 1:000 met daarop aangegeven de situering en het aantal parkeerplaatsen;
 - de afmeting van de aan te leggen parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Regels voor het bouwen van specifiek bouwwerken

Artikel 18 Regels voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de functie 'Wonen'

18.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de functie 'Wonen'.

18.2 Bouwen van hoofdgebouwen

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. Een hoofdgebouw wordt uitsluitend gebouwd ter plaatse van de locatie 'bouwvlak'.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden' worden ten hoogste 37 woningen gebouwd.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is de maximale goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw de daar bepaalde waarde;
 - d. De minimale en maximale dakhelling van een hoofdgebouw zijn respectievelijk 30 en 60 graden.
2. Het bepaalde in het eerste lid, onder a, is niet van toepassing op tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en daarmee naar aard gelijk te stellen onderdelen, mits:
 - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - b. de hoogte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 4 m;
 - c. de breedte van erkers, serres, entreeportalen e.d. niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de gevel waar de erkers, serre of entree portaal tegen aan wordt gebouwd;
 - d. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

18.3 Het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk wordt uitsluitend gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw;
- b. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60°
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt ten hoogste 50 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij een woning ten hoogste 100 m² als het betreft een vrijstaande woning, een woning van het type 'twee-onder-één-kap' of een rijenwoning waarvan de zijgevel aan het openbaar toegankelijk gebied grenst.

18.4 Dakkapellen niet in het achterdakvlak of een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen niet in het achterdakvlak of een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak gelden de volgende regels:

- a. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
- b. de hoogte bedraagt, gemeten vanaf de dakvoet, ten hoogste 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte en niet meer dan 1,5 m;
- c. de afstand van de onderzijde ten opzichte van de dakvoet bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1,5 m;
- d. de afstand van bovenzijde ten opzichte van de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- e. de afstand aan de zijkant ten opzichte van de zijkant van het dakvlak bedraagt niet minder dan 0,5 m.

18.5 Dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak gelden de volgende regels:

- a. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
- b. de hoogte bedraagt, gemeten vanaf de dakvoet niet meer dan 1,75 m;
- c. de afstand van de onderzijde ten opzichte van de dakvoet bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1,0 m;
- d. de afstand van bovenzijde ten opzichte van de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- e. de afstand aan de zijkant ten opzichte van de zijkant van het dakvlak bedraagt niet minder dan 0,5 m.

18.6 Dakopbouwen

1. Voor het bouwen van een dakopbouw op een zadeldak gelden de volgende regels:
 - a. de dakhelling van de dakopbouw is gelijk aan de dakhelling van het dakvlak waarin de dakopbouw wordt geplaatst;
 - b. de hoogte bedraagt ten hoogste 1 m;
 - c. de breedte van de dakopbouw is ten hoogste gelijk aan de breedte van het dakvlak;
2. Voor het bouwen van een dakopbouw op een plat dak gelden de volgende regels:
 - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
 - b. de afstand ten opzichte van de dakrand bedraagt ten minste 1 m.

18.7 Erf- en terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen bij woningen ter plaatse van de functie 'Wonen' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke gebouwd worden achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m.

18.8 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde dan erf- en terreinafscheidingen geldt de volgende regel: '

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

18.9 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in lid 18.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) wordt uitgevoerd;
- b. indien nodig een nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de beoogde functies, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals

bedoeld in lid 18.2 wordt verleend.

Artikel 19 Aanvullende beoordelingsregels

19.1 Afwijkingsmogelijkheden

In aanvulling op bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, onder a, wordt de in artikel 22.26 genoemde omgevingsvergunning ook verleend als:

1. als een hoofdgebouw in afwijking van het bepaalde in artikel 18, lid 18.2, sublid 1, onder a, gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, en:
 - a. niet meer dan 10% van de oppervlakte van het hoofdgebouw of gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
 - b. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld; en
 - de woonsituatie.
2. als in afwijking van het bepaalde in artikel 18, lid 18.2, sublid 1 onder b, het aantal woningen meer bedraagt dan de 37 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden', en;
 - a. een toename van het woningen in overeenstemming is met de:
 - "Omgevingsvisie Heerenveen 2040", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021; als de "Omgevingsvisie Heerenveen 2040" wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
 - "Woonvisie Heerenveen 2023 – 2028", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2023; als de "Woonvisie Heerenveen 2023 – 2028" wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
 - b. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - De woonsituatie;
 - De milieusituatie;
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De parkeersituatie waarbij het bepaalde in artikel 17, ten aanzien van parkeergelegenheid van overeenkomstige toepassing is;
3. als een hoofdgebouw niet voldoet aan enige maat genoemd in artikel 18, lid 18.2, sublid 1, onder c, d en/of e en:
 - a. een afwijking van enige maat, niet zijnde de maat voor een dakhelling, niet meer bedraagt dan 10%;
 - b. een afwijking van een dakhelling niet meer bedraagt dan 5°; en
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld; en de woonsituatie.
4. Als de goothoogte van een hoofdgebouw in afwijking van het bepaalde in artikel 18, lid 18.2 sublid 1, onder c, meer bedraagt dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde en;
 - De overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m.
 - Naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De woonsituatie.
 - als in afwijking van het bepaalde in artikel 18, lid 18.3, onder f de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 100 m²; en
 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - naar het oordeel van het bevoegd gezag een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie.

19.2 Specifieke aanvraagvereisten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel ook de volgende bescheiden en gegevens verstrekt:

- a. een toelichting waarom het nodig is om af te wijken van de regels genoemd in artikel 18.

Hoofdstuk 6 Overgangsbepalingen

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

20.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 20.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 20.1.1 met maximaal 10%.

20.1.3 Uitzondering

Lid 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

20.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.2.2 Verbod

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, 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.

20.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

20.2.4 Uitzondering

Lid 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

