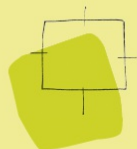


TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

TAM-omgevingsplan Hotel Oranje Nassaulaan te Heerenveen

8 mei 2025

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	4
Artikel 1	Begripsbepaling	4
Artikel 2	Toepassingsbereik	4
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	5
Artikel 4	Algemene vereisten aan tekeningen	5
Artikel 5	Parkeren	5
Hoofdstuk 2	Regels over het gebruik van gronden en bouwwerken	6
Artikel 6	Gebruiksverbod	6
Artikel 7	Nadere regel over het gebruiksverbod	6
Artikel 8	Beroep- of bedrijf aan huis	6
Artikel 9	Bed & Breakfastactiviteiten	6
Artikel 10	Kamerverhuuractiviteiten	7
Hoofdstuk 3	Specifieke regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken	8
Artikel 11	Horeca	8
Hoofdstuk 4	Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken	9
Artikel 12	Toepassingsbereik	9
Artikel 13	Maatwerkvoorschriften	9
Artikel 14	Excessen	9
Artikel 15	Afwijkende beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen	9
Artikel 16	Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken	10
Artikel 17	Aanwijzing brandvoorschriftengebied	10
Artikel 18	Aanwijzing explosievoorschriftengebied	10
Hoofdstuk 5	Regels voor het bouwen van specifieke bouwwerken	11
Artikel 19	Regels voor het bouwen van bouwwerken anders dan ter plaatse van de functie 'wonen'	11
Artikel 20	Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde	11
Artikel 21	Aanvullende beoordelingsregels	12
Hoofdstuk 6	Overgangsrecht	12
Artikel 22	Overgangsrecht	12

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het wijzigen van de functie naar erf ten behoeve van de aangrenzende woningen op de locatie Oranje Nassaulaan te Heerenveen en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22C) 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 22C 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 '22C.' 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 '22C.' gelezen worden. De maatvoeringsaanduidingen moeten als omgevingsnormen gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Bijlage 22C.1 bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22C.
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 22C.1 bij dit omgevingsplan een begripsomschrijving bevat.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Oranje Nassaulaan te Heerenveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22CoranjenasIHV-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
2. De volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid:
 - a. het bestemmingsplan 1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur, van de gemeente Heerenveen, vastgesteld op 28-03-2024, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BHBPNkamers-VG01;
 - b. het bestemmingsplan de Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur, van de gemeente Heerenveen, vastgesteld op 1612-2021, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNkamerverhuur-VG01;
 - c. het bestemmingsplan de Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren, van de gemeente Heerenveen, vastgesteld op 07-10-2021, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNparkeren-VG01;
 - d. het bestemmingsplan 2e en 3e Fase Skoatterwâld, van de gemeente Heerenveen, vastgesteld op 08-04-2014, met identificatienummer NL.IMRO.00740000Skoatterwald23-.
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 dit 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 breedte van een gebouw in m: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren).
2. Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffen de wijze van meten, is de uitleg van 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).

Artikel 5 Parkeren

5.1 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, als het bouwwerk, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, alleen verleend als:
 - a. op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in zal worden voorzien.
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in het 'Beleidskader Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen', welke is opgenomen als Bijlage 3 van de regels. Indien dit beleidskader wordt gewijzigd, wordt het gewijzigde beleidskader toegepast.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt de omgevingsvergunning verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien en naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

5.2 Aanvullende aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 onder 1, wordt in aanvulling op artikel 22.35, voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een opgave van het aantal parkeerplaatsen die zullen worden aangelegd.

2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2 onder 3, wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. motivering dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied, de verkeersveiligheid en de woonsituatie;
 - b. een opgave van de wijze waarin in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. een opgave van het aantal parkeerplaatsen;
 - d. de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de inrichting van voorzieningen op de gronden bedoeld onder d.

Hoofdstuk 2 Regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 6 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 7 Nadere regel over het gebruiksverbod

1. Onder ander gebruik zoals bedoeld in Artikel 6 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;
 - i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een casino, gok- of fruitautomatenhal of daarmee vergelijkbare activiteiten.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als het genoemde gebruik op grond van het omgevingsplan uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 8 Beroep- of bedrijf aan huis

1. Onder een beroep of bedrijf wordt verstaan: een in Bijlage 2 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 9 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 omgevingsvergunning wordt verleend als:
 - a. de bruto-vloeroppervlakte van de van de ruimten die hiervoor worden gebruikt niet meer bedraagt:
 - dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken; en
 - niet meer dan 50 m²;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel.
4. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het derde lid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de "Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020", welke is opgenomen als Bijlage 3 van de regels. Als dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
5. In afwijking van het bepaalde in het derde lid wordt de in het tweede lid genoemde omgevingsvergunning 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.
6. 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 10 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 omgevingsvergunning 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 overeenstemming met het bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt; 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. De vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, zoals bedoeld in het derde lid, onder c wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Als deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
5. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het derde lid, onder e wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de "Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020", welke is opgenomen als Bijlage 3 van de regels. Indien dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
6. In afwijking van het bepaalde in het derde 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.
7. 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;
 - d. een beschrijving van maatregelen die worden getroffen om een aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Specifieke regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 11 Horeca

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 Toegelaten gebruik

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding/functie 'Horeca' mogen worden gebruikt voor:

- a. horeca, bestaande uit een hotel en restauratieve voorzieningen
 - b. zalenverhuur;
- met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen, waaronder een halfverdiepte parkeergarage;
 - d. erven, tuinen en terreinen;
- en in ondergeschikte mate voor:
- e. wonen, alleen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - f. wegen en paden;
 - g. water;
 - h. nutsvoorzieningen.

11.3 Verboden gebruik

Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor meer dan 140 kamers voor logies;
- b. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor een casino of een bioscoop;
- c. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor wellness- en sportvoorzieningen anders dan voor de hotelgasten;
- d. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor een bar van meer dan 150 m² brutovloeroppervlakte;
- e. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor een restaurant van meer dan 800 m² brutovloeroppervlakte;
- f. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor zalenverhuur met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- g. het gebruik van gebouwen voor bewoning met uitzondering van één in pandige woning;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan detailhandel in ondergeschikte, aan de horecafunctie gerelateerde producten.

11.4 Aanvullende regels toegelaten gebruik

11.4.1 Wonen

Voor het gebruik van gebouwen en gronden voor wonen gelden de volgende nadere regels:

- a. gebruik van gronden en gebouwen voor wonen is alleen toegestaan door een persoon (en diens huishouden), van wie de huisvesting geleet op de functie van het gebouw of van het terrein ter plekke noodzakelijk is;
- b. de bruto-oppervlakte van het gebruik ten behoeve van wonen mag niet meer bedragen dan 350 m²;
- c. niet meer dan één in pandige woning op de bovenste verdieping met een inhoud van maximaal 500 m³ is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Hoofdstuk 4 Algemene regels voor het bouwen van bouwwerken

Artikel 12 Toepassingsbereik

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

Artikel 13 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 14 Excessen

Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met 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 15 Afwijkende beoordelingsregels 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. 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 het tweede lid toch moet worden verleend.

4. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het tweede lid onder b wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de "Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020" en is opgenomen als Bijlage 3 van de regels. Indien dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid, onder b, 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 16 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. als de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk met een parkeerbehoefte worden 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 1:1000 met daarop aangegeven de situering en het aantal parkeerplaatsen; en
 - de afmeting van de aan te leggen parkeerplaatsen.

Artikel 17 Aanwijzing brandvoorschriftengebied

Er is een brandvoorschriftengebied als bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waar voor een bouwwerk de eis van artikel 4.90, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt, dat is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brandvoorschriftengebied'.

Artikel 18 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

Er is een explosievoorschriftengebied als bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waar voor een bouwwerk de eis van artikel 4.90, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt, dat is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - explosievoorschriftengebied'.

Hoofdstuk 5 Regels voor het bouwen van specifieke bouwwerken

Artikel 19 Regels voor het bouwen van bouwwerken anders dan ter plaatse van de functie 'wonen'

19.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het bouwen van bouwwerken op een andere locatie dan ter plaatse van de functie 'wonen'.

19.2 Gebouwen en overkappingen

1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de locatie 'bouwvlak';
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de maximale bouwhoogte van een gebouw de daar bepaalde waarde.
2. Het bepaalde in het eerste lid, onder a, is niet van toepassing op tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, 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.

Artikel 20 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

20.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

20.2 Erf- en terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen 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 ter plaatse van de locatie 'bouwvlak' ten hoogste 2 m.

20.3 Vlaggenmasten

Voor het bouwen van vlaggenmasten geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m.

20.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 21 Aanvullende beoordelingsregels

21.1 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. een hoofdgebouw of een gebouw niet voldoet aan enige maat genoemd in Artikel 19, lid 19.2 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 50; en
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld; en
 - de woonsituatie.
2. een hoofdgebouw in afwijking van het bepaalde in Artikel 19, lid 19.2 buiten het bouwvlak wordt gebouwd en:
 - a. niet meer dan 10% van de oppervlakte van het hoofdgebouw 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;

21.2 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 19.

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 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.

22.1.2 Afwijking

In afwijking van artikel 22.1.1 wordt eenmalig een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1.1 met maximaal 10%, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie; en
- c. de milieusituatie.

22.1.3 Uitzondering

Artikel 22.1.1 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.

22.2 Overgangsrecht gebruik

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Verbod

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1 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.

22.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1 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.

22.2.4 Uitzondering

Lid 22.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

