

Regels

**TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie
tennisbanen Nisse”**

Inhoudsopgave

Preambule	4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begripsbepalingen	6
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 4	Aanvraagvereisten	11
Artikel 5	Doelen	11
Artikel 6	Oogmerk	11
Artikel 7	Specifieke zorgplicht	11
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten	12
Artikel 8	Groen	12
Artikel 9	Verkeer	13
Artikel 10	Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies en activiteiten	18
Artikel 11	Toepassingsbereik	18
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 13	Algemene regels voor bouwactiviteiten	18
Artikel 14	Algemene verbodsbepaling gebruik	18

Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de woningbouwontwikkeling op het perceel gesitueerd in de noordwestelijke hoek van de kruising Vernovenhoekstraat en de Van der Poest Clementstraat te Nisse en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de woningbouwlocatie 'TAM-omgevingsplan tennisbanen Nisse', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0001, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22c (betreft dit plan).

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

2.2 plan

het omgevingsplan van de gemeente Borsele;

2.3 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22c Woningbouw locatie tennisbanen Nisse" met identificatienummer NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0001 van de gemeente Borsele;

2.4 aanduiding

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

2.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.6 aaneengebouwd

blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

2.7 aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht, ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;

2.8 achtererf

gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;

2.9 achtergevel

de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

2.10 achtergevellijn

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

2.11 achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 12 meter achter de voorgevel;

2.12 afgewerkt bouwterrein

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

2.13 bebouwing

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

2.14 bebouwingspercentage

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

2.15 bedrijfsmatig gebruik van een woning

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw, uitbouw of bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid. Dit bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid is, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk;

2.16 beroepsmatig gebruik van een woning

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw, uitbouw of bijgebouw voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

2.17 bijgebouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.18 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;

2.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.20 bouwperceel

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

2.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.22 bouwvlak

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

2.23 bouwwerk

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

2.24 detailhandel

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

2.25 erf

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

2.26 gebouw

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

2.27 gevellijn

zie voorgevellijn;

2.28 hoofdgebouw

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

2.29 locatie

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

2.30 locatiegrens

de grens van een locatie;

2.31 logies met ontbijt

het verhuren van één of meerdere kamers in een woning en/of aangebouwd bijgebouw en het aanbieden van een ontbijt, waarbij de woonfunctie in overwegende mate in stand blijft;

2.32 maatvoeringsvlak

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

2.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

2.34 peil

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

2.35 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

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

2.36 tuin-/erfafscheiding

bouwwerk geen gebouw zijnde, ter afbakening van eigendommen;

2.37 twee-aaneen

blok van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

2.38 voorerf

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

2.39 voorgevel

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

2.40 voorgevellijn

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

2.41 vrijstaand

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

2.42 woning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

2.43 zijerf

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

2.44 zijgevel

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

2.45 zijgevellijn

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling of afwijking van artikel 22.24 van het Omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 afstanden

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

3.2 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.4 de breedte en diepte van een bouwwerk

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

3.5 de dakhelling

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

3.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.7 de inhoud van een bouwwerk

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

3.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

3.9 het bebouwde oppervlak

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

3.10 het bewoonbaar vloeroppervlak

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

Artikel 4 Aanvraagvereisten

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

Artikel 5 Doelen

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

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

Artikel 6 Oogmerk

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

Artikel 7 Specifieke zorgplicht

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

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

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

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

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de functie behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.3.1 Toepassingsbereik

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

8.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

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

8.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de afstand tot het locatiegrens bedraagt minimaal 5 meter.

8.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende beoordelingsregels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- | | |
|---|------------|
| - antennes: | 5 meter; |
| - speeltoestellen: | 4 meter; |
| - openbare nutsvoorzieningen: | 3,5 meter; |
| - lichtmasten en overige masten: | 8 meter; |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: | 2 meter. |

8.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.4.1 Afwijkende bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in artikel 8.3.4 sub a een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

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

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

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.3.1 Toepassingsbereik

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

9.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.2 genoemde functie worden gebouwd:

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

9.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- c. de afstand tot de locatielijn bedraagt minimaal 5 meter.

9.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende beoordelingsregels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- | | |
|---|------------|
| - antennes: | 5 meter; |
| - speeltoestellen: | 4 meter; |
| - openbare nutsvoorzieningen: | 3,5 meter; |
| - lichtmasten en overige masten: | 8 meter; |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: | 2 meter. |

9.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.4.1 Afwijkende bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in artikel 9.3.4 sub a een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

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

10.2 Functieomschrijving

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

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

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.3.1 Toepassingsbereik

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

10.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "vrijstaand" en "twee-aaneen" mogen maximaal drie vrijstaande hoofdgebouwen of maximaal twee-aaneen gebouwde woning en één vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "aaneengebouwd" mogen uitsluitend maximaal zes aaneengesloten hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn;
- e. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in artikel 10.3.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

- "aaneengebouwd"	4,80 meter;
- "twee-aaneen"	5 meter;
- "vrijstaand"	6 meter.
- f. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

- "aaneengebouwd"	niet van toepassing;
- "twee-aaneen"	3 meter (aan één zijde);
- "vrijstaand"	3 meter aan één zijde en 1,5 meter aan de andere zijde.
- g. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- h. hoofdgebouwen moeten met een dakhelling worden uitgevoerd, waarbij de dakhelling minimaal 45° en maximaal 50° bedraagt;
- i. de achtergevel mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden.

10.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van een aan-, uitbouw en bijgebouw bij een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 10°;
- d. de afstand tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken de (specifieke bouw)aanduiding:
 - "aaneengebouwd" niet van toepassing;
 - "twee-aaneen" 1 meter;
 - "vrijstaand" 1 meter.
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.;
- f. aan- en uitbouwen mogen bij vrijstaande woningen uitsluitend aan één zijgevel worden aangebouwd;
- g. in afwijking op het bepaalde in artikel 10.3.4 sub e mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij twee-aaneen gebouwde woningen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

10.3.5 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij hoofdgebouwen gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - voor leilindeframes 4 meter;
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt voor (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

10.4 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.4.1 Beoordeling uiterlijk van bouwwerken (welstand) c.q. locatiegebonden beeldkwaliteitsplan

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, lid 1, sub b, van de regels van dit Omgevingsplan (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken) wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 (omgevingsplanactiviteit bouwwerk) alleen verleend, als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse", zoals vastgesteld door de gemeenteraad, dan wel diens rechtsopvolger;
- b. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a. gaat het zowel om het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- c. Ingeval van strijdigheid tussen de regels zoals bepaald in artikel 22.29, lid 1, sub b en het Beeldkwaliteitsplan, prevaleren de regels uit het beeldkwaliteitsplan, dan wel diens rechtsopvolger;
- d. De beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a. is niet vereist voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

10.4.2 Parkeren

- a. Per vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woning dient op eigen terrein te worden voorzien in één parkeerplaats (een parkeerplaats in een garage niet meegerekend);
- b. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

10.5 Specifieke functieregels (specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten)

10.5.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot verboden gebruiksactiviteiten wordt in ieder geval gerekend:

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

10.6 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.6.1 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

- a. artikel 10.3.5 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- b. artikel 10.3.3 sub d voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. artikel 10.3.3 sub f voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- d. artikel 10.3.3 sub g mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;
- e. artikel 10.3.4 sub d voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.7 Afwijken beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

10.7.1 Detailhandelsactiviteiten, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van detailhandel in beroepsmatig en/of bedrijfsmatig te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:
 1. de woning blijft voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
 2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
 3. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;

4. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

10.7.2 Logies en ontbijt

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

- a. een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor het verstrekken van logies met ontbijt te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:
 1. de woning blijft voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
 2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
 3. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 4. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
 5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies en activiteiten

Artikel 11 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk gelden in aanvulling op hoofdstuk 2 en zijn van toepassing binnen het projectgebied zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPNSWBTB2025-0001.

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Parkeeractiviteiten

- a. De in dit TAM-omgevingsplan aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde, dat voldoende parkeergelegenheid bij, op eigen terrein dan wel bij in de directe omgeving daarvan wordt aangelegd en in stand te wordt gehouden;
- b. Per woning dienen de volgende aantallen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd:
 - Vrijstaand: minimaal 1,6 en maximaal 2,4;
 - Aaneengebouwd: minimaal 0,7 en maximaal 1,5;
 - Twee-aaneen: minimaal 1,5 en maximaal 2,3;
 - Bezoekersparkeren minimaal 0,2 en maximaal 0,2;
- c. Een garage telt mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een oprit met een lengte van minimaal 5 meter is er sprake van 1,4 parkeerplaats.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter te bouwen;
- b. de van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter;te overschrijden, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter op te richten.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 15 Algemene verbodsbepaling gebruik

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