



omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel

Loon Op Zand

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	30-01-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0809.WestkantKaatsheuvel-ON01
PROJECT	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel
PROJECTLEIDER	Rob Verkooijen
OPDRACHTGEVER	De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
PROJECTNUMMER	20240132
AUTEUR	Hidde Maas
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.





Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Toepassingsbereik	6
Artikel 3	Meet- en regelbepalingen	7
Artikel 4	Algemeen gebruiksverbod	8
Hoofdstuk 2	Regels voor functies en activiteiten	9
Artikel 5	Groen	9
Artikel 6	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Overige regels	17
Artikel 11	Aanvraagvereisten	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

REGELS

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Toepassing omgevingsplan

Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 Plan

Het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel met identificatienummer NL.IMRO.0809.WestkantKaatsheuvel-ON01 van de gemeente Loon op Zand.



Artikel 2 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in sub c.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.WestkantKaatsheuvel-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.



Artikel 3 Meet- en regelbepalingen

3.1 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

3.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.3 Diepte van een gebouw

De lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

3.4 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.

3.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, liften en liftopbouwen, balustrades voor dakterrassen en overstekende daken en dergelijke, niet zijnde erkers en balkons, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

3.6 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.



Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie dan wel toegestane gebruiksactiviteiten.
- b. Onder strijdig gebruik bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart- en headshop, alsmede een groothandel in smart- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
 - 2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. het gebruik van bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
 - 4. het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;
 - 5. kamerverhuur, waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.



Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

5.1 Functieomschrijving

In het voor 'Groen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. groen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en erftoegangswegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- j. straatmeubilair;
- k. voorzieningen voor verlichting.

5.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

5.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.



Artikel 6 Wonen

6.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daarbij behorend(e):

- b. bergingen;
- c. (dak)tuinen en terrassen;
- d. paden;
- e. in- en uitritten;
- f. groen;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeren;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuiskundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels.

6.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan.
- e. Het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid en geldt geen maximum goothoogte.
- b. De voorgevel wordt in of tot maximaal 2 m uit de naar de openbare ruimte gekeerde zijde van het bouwvlak gerealiseerd.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen 1' en 'bijgebouwen 2' worden gerealiseerd;
- b. Bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'bijgebouwen 1' dienen minimaal 2 meter achter de

voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:

1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd.
 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1,2 meter diep over een breedte van maximaal 50% van de breedte van het hoofdgebouw en een hoogte van maximaal 3 meter.
- c. Bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens;
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voorgenoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 en 5 meter;
- e. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 50 m²;
- f. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen - 1' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m².
- g. De gronden met aanduiding 'bijgebouwen -2' mogen volledig bebouwd worden met bijgebouwen en overkappingen.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.5 *Specifieke bouwregels*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als:
 1. voldaan wordt aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 2. het geluidgevoelige gebouw wordt voorzien van minimaal één geluidluwe gevel indien de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of als er sprake is van een niet-geluidsgevoelige gevel.
- b. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend:
 1. Minimaal 10 liter per m² afwaterend verhard oppervlak.
 2. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m² bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepsactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de woning of in bijbehorende bouwwerken, mits;

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
- b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- d. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroepsactiviteit.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken gebruiksactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan een gebruiksactiviteit worden toegelaten die in strijd is met lid 6.1 voor:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik en/of (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken als huisvesting in verband met mantelzorg;
- c. het gebruik van een deel van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;

6.4.2 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder a kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
 2. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
 4. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 5. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
 6. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit.
 7. de activiteit niet is aangewezen als vergunningplichtige milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- b. De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- 
1. maximaal 40 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;
 2. deze huisvesting niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 3. geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmeringen ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;
 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als huisvesting in verband met mantelzorg moet worden beëindigd.
- c. De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
1. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
 3. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
 6. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken bouwactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan, een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met de regels uit hoofdstuk 2 voor:

- a. overschrijding van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en indien dit om technische redenen noodzakelijk is;
- b. overschrijding van de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. overschrijding van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

9.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning genoemd onder 9.1 kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

- a. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein, zoals vastgelegd in de 'Uitwerking parkeerbeleid gemeente Loon op Zand' en wijzigingen of de rechtsopvolgers daarvan.
- b. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden.
- c. Met een maatwerk- of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde onder a als:
 - 1. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
 - 2. het voldoen aan het bepaalde onder a door bijzondere omstandigheden op onevenredige bezwaren stuit.



Artikel 11 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

12.1.2 Afwijking

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

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Bestaand gebruik

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

12.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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



Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel'.

