



Plan

BESTEMMINGSPLAN TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A MOLENVLIETSEDIJK, THOLEN

vastgesteld
5 juni 2025

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

TAM-omgevingsplan n Hoofdstuk 22a Molenvlietsedijk, Tholen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	6
Artikel 3 Toepassingsbereik	7
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 5 Aanvraagvereisten	9
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	11
Artikel 6 Agrarisch	11
Artikel 7 Groen	12
Artikel 8 Verkeer	13
Artikel 9 Water	14
Artikel 10 Wonen	15
Artikel 11 Woongebied	17
Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 14 Algemene bouwregels	24
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 17 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	29
Artikel 18 Overgangsrecht	29

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Molenvlietsedijk en is als een hoofdstuk (hoofdstuk [22a]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Tholen. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP/TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22a] van het omgevingsplan van de gemeente Tholen]. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, 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 dit hoofdstuk;

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Molenvlietsedijk, Tholen

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Tholen;

2.3 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Molenvlietsedijk', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0716.TAMMolenvlietIITHO-VG01

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

4.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

4.2 bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde installatie: tussen de voet van de installatie en het hoogste punt van de installatie.

4.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

4.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

4.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.6 goothoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boei-boordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

4.7 inhoud van een bouwwerk:

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

4.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

4.9 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Artikel 5 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 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. aan de functie ondergeschikte extensieve dagrecreatie;
- c. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en parkeervoorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie;
 - c. duikers en bruggen;
 - d. paden, verhardingen, muren en grondkeringen;
 - e. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. objecten van beeldende kunst;
 - h. ter plaatse van aanduiding 'verkeer' is een verkeersontsluiting toegestaan;
- een en ander met de hierbij bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ballenvangers, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

7.3 Beoordelingsregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. van een mast of zuil ter plaatse van de aanduiding 'zend/ontvangstinstallatie'	niet van toepassing	58 m
4. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
5. ballenvangers	niet van toepassing	4 m
6. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
7. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
- b. groenvoorziening en beplanting;
- c. paden, verhardingen, muren en grondkeringen;
- d. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie;
- e. duikers en bruggen;
- f. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorwerpen van beeldende kunst;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, horecaterrassen, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

8.3 Beoordelingsregels

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie en de technische uitrusting van wegen - evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten - worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte'; en anders 3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
5. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 9 Water

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. waterberging en infiltratie;
 - c. waterbeheersing en oeeververbindingen;
 - d. ontsluitingswegen, verkeersruimte, duikers en bruggen;
 - e. ontwikkeling van natuurwaarden en aanleg van (natuurvriendelijke) oevers;
 - f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
 - g. voorwerpen van beeldende kunst;
- een en ander met de hierbij bijbehorende voorzieningen.

9.3 Beoordelingsregels

Op de voor Water bestemde gronden mogen ten dienste van de functie en met inachtneming van de keur van het waterschap uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, onder de voorwaarden dat

- a. gemalen, aanlegsteigers, duikers en bruggen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
- b. steigers mogen een lengte respectievelijk breedte hebben van ten hoogste 6 m / 1 m.

9.4 Maatwerkvoorschriften

9.4.1 Omvang en situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd om in het belang van de waterhuishouding en het waterbeheer nadere eisen te stellen omtrent de omvang en situering van aanlegsteigers.

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

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

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt;
- bij deze functie behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

10.3 Beoordelingsregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede bouwwerken ten dienste van de functie en de technische uitrusting van wegen, water en groen.

10.3.1 Woningaantal

- op deze gronden mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- er is géén woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de functie Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;

10.3.2 Maatvoering bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bijgebouwen, bedragen per bouwperceel ten hoogste;

- de goothoogte van bijgebouwen bedraagt een hoogte van 3 m;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt een hoogte van 6 m;
- de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per maximaal; 100 m².

10.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt

- erfscheidingen: 2 m;
- lichtmasten: 5 m;
- overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m;

10.4 Specifieke beoordelingsregels

10.4.1 Herbouw bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 onder 10.3.1 teneinde herbouw van bijgebouwen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- maximaal 50 % van de oppervlakte- en/of inhoud van de gesloopte bebouwing mag worden teruggebouwd (op een andere locatie binnen het bouwperceel) met een maximum van 200 m² per bouwperceel (aanvullend op de toelaatbare oppervlakte van 100 m²);
- de goot- en bouwhoogte mag bij herbouw ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m bedragen.

10.5 Specifieke functieregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van bewoning of het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt is

toegestaan in een woning en in een bijgebouw met inachtneming van de volgende regels:

1. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
 2. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m² ;
 3. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 4. de activiteit is milieu hygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten;
 5. zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', categorie A;
 6. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- f. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;

Artikel 11 Woongebied

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. aan-huis-verbonden beroep;
 - c. parkeren, verkeersruimte, paden en verblijfsgebieden;
 - d. ontsluitingswegen;
 - e. tuinen en erven;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - i. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

11.3 Beoordelingsregels

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede bouwwerken ten dienste van de functie en de technische uitrusting van wegen, water en groen.

11.3.1 Woningaantal

- a. het totaal aantal woningen mag binnen de functie niet meer bedragen dan 42;
- b. per functievak is op de plankaart ten hoogste het aangeduide maximum aantal wooneenheden toegestaan.

11.3.2 Maatvoering hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangeduide maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m);
- b. de bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3m;
- c. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 70% (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen);
- d. de oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt per gebouw ten hoogste 15m²;
- e. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°;
- f. hoofdgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen';
- g. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van dat dakvlak.

11.3.3 Maatvoering bijgebouwen

Voor bijgebouwen, waaronder in elk geval aanbouwen, uitbouwen en uitbreidingen van de woning en overkappingen (hierna erfbebouwing) zijn begrepen, gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en uitbouwen van de woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd met uitzondering van een uitbouw met een diepte van maximaal 1,5 m, met dien verstande dat een resterende diepte van de voortuin van tenminste 2 m voor de uitbouw onbebouwd blijft;
- b. bijgebouwen bij vrijstaande, geschakelde twee-onder-een-kap woningen mogen niet minder dan 6 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. bijgebouwen bij rijenwoningen mogen niet minder dan 4 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan, worden

- gebouwd;
- d. bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde woningen mogen niet minder dan 2 m uit de zijdelingse erfgrens of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - e. bijgebouwen bij rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen mogen niet minder dan 1 m uit de zijdelingse erfgrens of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, respectievelijk 6 m;
 - g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3m;
 - h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen bedraagt ten hoogste:
 1. 60 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, kleiner of gelijk aan 200 m²;
 2. 80 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 200 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 3. 100 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 4. 125 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 1.000 m²;

11.3.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt
 1. licht- en vlaggenmasten en antennemasten: 9 m;
 2. schotelantennes: 6 m;
 3. speel- en spelvoorzieningen in openbaar gebied: 5 m;
 4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m.

11.4 Ondergronds bouwen en -aanleggen

11.4.1 Ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

11.4.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken in de vorm van zwembaden zijn toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 0,50 meter;
- b. Voor het bouwen van overige ondergrondse bouwwerken geldt dat alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat
- c. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dit met uitzondering van inpandige zwembaden;
- d. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

11.5 Maatwerkvoorschriften

11.5.1 Situering, goot en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat

- a. daardoor de gebruikswaarde van het bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) bijgebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 11.3.3 en 11.3.4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met

1. de bebouwingkarakteristiek van de omgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
2. de parkeerbalans;
3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

11.6 Specifieke beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan, onder de voorwaarde dat de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen onevenredige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 11.3.1 sub b voor het afwijken van het aangeduide maximum aantal wooneenheden dat binnen het functievak is toegestaan, met dien verstande dat het in 11.3.1 sub a genoemde totaal aantal woningen binnen de functie niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in 11.3.2 sub e voor het plat afdekken van woningen dan wel voor een kleinere of grotere dakhelling;
- c. het bepaalde in 11.3.3 sub a bij woningen op een hoekperceel voor de bouw van een uitbouw voor de voorgevel of het verlengde daarvan met een grotere omvang;
- d. het bepaalde in 11.3.3 sub b voor het situeren van bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde woningen op een afstand van minder dan 6 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
- e. het bepaalde in 11.3.3 sub c voor het bouwen van bijgebouwen op een afstand van minder dan 4 m achter de voorgevellijn;
- f. het bepaalde in 11.3.3 sub i voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen;
- g. het bepaalde in 11.3.4 voor het bouwen van een balustrade op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat
 1. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag reiken;
 2. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;

11.7 Specifieke functieregels

11.7.1 Bewoning bijbehorende bouwwerken

Zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

11.7.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

11.7.3 Strijdig gebruik

Als een gebruik strijdig met de functie wordt bedoeld:

- a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte;
- c. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk.

11.7.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting geluid' mogen geluidgevoelige functies alleen in gebruik worden genomen, mits:

- e. ter plaatse van de N286 is voorzien in de geluidwerende voorzieningen zoals genoemd in 'Econsultancy - rapport onderzoek wegverkeerslawaaai (12364.003 D5) Molenvlietsedijk te Tholen' in Bijlage 15 Onderzoek wegverkeerslawaaai, en

- f. ter plaatse van de Molenvlietsedijk, Eeweg en de Binnenring is voorzien in geluidmaatregelen zoals genoemd in 'Econsultancy - rapport onderzoek wegverkeerslawaaï (12364.003 D5) Molenvlietsedijk te Tholen' in Bijlage 15 Onderzoek wegverkeerslawaaï.

Met dien verstande dat

- g. de geluidwerende voorzieningen en geluidmaatregelen zoals genoemd onder a. en b. uiterlijk 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning activiteit bouwen zijn gerealiseerd;
- h. een rapport wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, en
- i. een gevelweringsonderzoek wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

11.8 Specifieke beoordelingsregels met betrekking tot functieregels

11.8.1 Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'verkeer' op de verbeelding in enige richting te verschuiven, met dien verstande dat de verschuiving mag plaatsvinden over een afstand van ten hoogste 5 m.

11.8.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

1. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
2. De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
3. Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
4. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.
5. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
6. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie - 2.

12.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

12.3 Beoordelingsregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.2 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. een bouwwerk dat niet dieper dan 70 cm wordt geplaatst.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 70 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.3 in acht is genomen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. niet dieper reiken dan 70 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de geometrie van de functie 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het TAM-omgevingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde funciegrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, risalieten, gevelversieringen, funderingen en andere daaraan gelijk te stellen bouwdelen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

14.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de functie is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematoren afwijken van de bouwregels van de betreffende functie, geldt dat
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is 14.2 a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- van aan-, uit- of bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- van aan-, uit- of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- van de gronden voor seksinrichtingen; en
- verkoop/opslag van vuurwerk.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Maten, bouwgrenzen en functiegrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde functiegrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken of functies dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functies gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangeboden dat gelet op de omvang of de functie van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in het vastgestelde 'Mobiliteitsplan Tholen 2022-2030'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

17.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.3 Duurzame ontwikkeling

17.3.1 Laadpalen openbaar

De realisatie en gebruik van laadpalen en het gebruik van laadkabels in de openbare ruimte is toegestaan, met dien verstande dat

- a. ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is;
- b. de elektrische kabel om het elektrische voertuig van stroom te voorzien moet in goede staat zijn;
- c. er mag geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd worden;
- d. de elektrische kabel mag maximaal 3 meter over het trottoir liggen, waarbij de afstand wordt gerekend vanaf de laadpaal tot aan het elektrische voertuig;
- e. de elektrische kabel moet, voor zover en zoveel mogelijk, langs het trottoir liggen;
- f. de elektrische kabel moet, als deze op het trottoir wordt gelegd, op een deugdelijke wijze afgedekt zijn met een kabelmat ter voorkoming van hinder en/ of mogelijke ongevallen voor andere gebruikers van het trottoir.

17.3.2 Laadpalen eigen terrein

De realisatie en het gebruik van laadpalen op eigen terrein en het gebruik van laadkabels (in de openbare ruimte) is toegestaan, met dien verstande dat

- a. de openbare parkeerplaats moet direct grenzen aan het trottoir of eigen perceel;
- b. de openbare parkeerplaats kan niet geclaimd worden en blijft te allen tijde beschikbaar als openbare parkeerplaats;
- c. de elektrische kabel om het elektrische voertuig van stroom te voorzien moet in goede staat zijn;
- d. er mag geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd worden;
- e. de elektrische kabel mag maximaal 10 meter over het trottoir liggen, waarbij de afstand wordt gerekend vanaf de grens van het eigen terrein tot aan het elektrische voertuig;
- f. de elektrische kabel moet, voor zover en zoveel mogelijk, langs het trottoir liggen;
- g. de elektrische kabel moet op een deugdelijke wijze afgedekt zijn met een kabelmat ter voorkoming van hinder en/ of mogelijke ongevallen voor andere gebruikers van het trottoir;
- h. de realisatie van laadpalen en het gebruik van laadkabels is toegestaan, mits ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is.

17.3.3 Opwekking en levering van duurzame energie

In de functies zijn de bouw en het gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie waaronder warmte-koude-opslag als ondergeschikte functie begrepen, onder de voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Met ondergeschikte functie wordt bedoeld dat de duurzame energieopwekking zowel wat betreft het gebruik van de percelen en gebouwen als wat betreft ruimtelijke uitstraling niet de boventoon mag gaan voeren en het karakter van de hoofdfunctie niet mag gaan bepalen.

Voor de realisatie van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie, dient bij het bevoegd gezag een melding te worden ingediend.

Voor de realisatie gelden de volgende regels:

- a. de voorziening levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de voorziening levert geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding of de bodemkwaliteit;
- c. de voorziening kevert geen beperkingen op voor nabijgelegen voorzieningen.

17.3.4 Innovaties duurzaamheid en klimaat

Bij omgevingsvergunning zijn in afwijking van de bouwregels in Hoofdstuk 2, bouwwerken toegestaan die innovatieve duurzaamheid en klimaatadaptatie bevorderen, met dien verstande dat:

- a. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor natuur en milieu;
- b. de bouwwerken geen negatieve effecten opleveren voor de waterhuishouding en bodemkwaliteit;
- c. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor nabijgelegen woningen en voorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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;
- b. het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

