Alphen aan den Rijn

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 15 oktober 2026, nr 3813844

De griffier

Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A - Gnephoek

De gemeenteraad van gemeente Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 september 2026,

gelet op:
a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
   1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
   2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
c. de binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen in bijlage 12;
d. de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht, zoals opgenomen in bijlage 12;
e. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;

besluit;

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Door dit besluit vervallen de ruimtelijke regels van het omgevingsplan van rechtswege, voorheen gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, binnen de bij dit besluit behorende pons met identificatie /join/id/regdata/gm0484/2025/70610c815971494885673d33c3d25072/nld@2026-10-09;12484942.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel IV

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A - Gnephoek.

Bijlagen:
Motivering Wijzigingbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A - Gnephoek
Bijlage 1: MER met deelrapporten
Bijlage 2: Ladderonderbouwing Wonen
Bijlage 3: Ladderonderbouwing excl. Wonen (DPO)
Bijlage 4: Weging van het waterbelang
Bijlage 5: Verkennend natuuronderzoek (VNO) Gnephoek
Bijlage 6: Stikstofonderzoek AERIUS-berekening
Bijlage 7: Passende beoordeling
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek
Bijlage 9.A: Weidevogelcompensatieplan
Bijlage 9.B: Bestuursovereenkomst Weidevogelcompensatie Gnephoek
Bijlage 10: Motivering kostenverhaalregels
Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 12: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Alphen aan den Rijn, 15 oktober 2026.

Concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

De voorzitter,
mr. F.D. van Heijningen
De griffier,
drs. J.A.M. Timmerman

concept

concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

[Red: Artikel 1.1 verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. ~~Begripsbepalingen~~ Binnen omgevingsplan - nieuw deel en omgevingsplan - tijdelijk deel zijn de begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 22 van dit omgevingsplan.

2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 Begripsbepalingen - nieuw deel

1. 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 dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 22.

2. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 22.

Afdeling 1.2 Overige bepalingen

Artikel 1.3 Afbakening nieuw deel

1. Tenzij anders bepaald zijn de hoofdstukken 1 tot en met 11 van toepassing binnen omgevingsplan - nieuw deel.

2. Tenzij anders bepaald is hoofdstuk 22 van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel en omgevingsplan - nieuw deel.

Artikel 1.4 Normadressaat

Aan de regels van dit omgevingsplan wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 1.5 Meetbepalingen: m, m2 en m3

1. Voor de toepassing van dit omgevingsplan worden de waarden in m, m^2 of m^3 op de volgende manier gemeten, tenzij anders is bepaald:
   a. afstanden loodrecht (kortste afstand);
   b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
   c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 1,0 m buiten beschouwing blijven.

concept

2. Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Artikel 1.6 Meetbepalingen: overig

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt op de volgende manier gemeten:
a. bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de fundering of uitstekende delen van ondergeschikte aard;
b. hoogte van een woonschip: vanaf het laagste waterpeil (zomerpeil) tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van uitstekende delen van ondergeschikte aard;
c. breedte van een woonschip: op de plaats waar het vaste deel van de romp van het woonschip het breedst is;
d. lengte van een woonschip: op de plaats waar het vaste deel van de romp het langst is;
e. bruto-oppervlakte van een woonschip: tussen de buitenzijde van de zijwanden, neerwaarts geprojecteerd op het niveau van het laagste waterpeil (zomerpeil);
f. hoogte van een windturbine: vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
g. tiphoogte van een windturbine: vanaf peil tot aan het hoogste punt van een wiek, als deze zich in de hoogste stand bevindt;
h. hoogte van een molen: vanaf peil tot het hoogste punt van een verticaal staande wiek; en
i. hoogte van een wiekenkruis: vanaf peil tot de as van het wiekenkruis.

Artikel 1.7 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1. Tenzij anders bepaald kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld over de regels of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning worden verbonden in dit omgevingsplan, met uitzondering van bepalingen:
   a. over reken- en meetmethoden;
   b. over meldingen; en
   c. waarin activiteiten als omgevingsplanactiviteit worden aangewezen.

2. Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in dit omgevingsplan.

3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden.

4. Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over bepalingen in dit omgevingsplan zijn de oogmerken, beoordelingsregels en de bepalingen over vergunningvoorschriften van overeenkomstige toepassing.

5. Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over een milieubelastende activiteit zijn de instructieregels in paragraaf 5.1.4 en artikel 5.165 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 1.8 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:
a. de aanduiding van de activiteit;
b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
c. het adres, of de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht; en
d. de dagtekening.

Artikel 1.9 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
a. de aanduiding van de activiteit;
b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
c. het adres, of de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht; en
d. de dagtekening.

Artikel 1.10 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 1.8, of 1.9 wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 1.11 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

1. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan voor de activiteit toereikend zijn.

2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 2.1 Functies van locaties

Paragraaf 2.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze afdeling van toepassing binnen functie bedrijf, functie cultuur en ontspanning, functie detailhandel, functie dienstverlening, functie groen, functie horeca, functie kantoor, functie maatschappelijk, functie natuur, functie recreatie, functie sport, functie verkeer, functie water, functie wonen en nevenfunctie bed and breakfast.

Artikel 2.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op een evenwichtige stedenbouwkundige samenstelling.

Paragraaf 2.1.2 Bedrijf

Artikel 2.3 Bedrijf - bedrijfsverzamelcomplex

Een locatie voor een bedrijfsverzamelcomplex heeft de functie bedrijf - bedrijfsverzamelcomplex.

Paragraaf 2.1.3 Cultuur en ontspanning

Artikel 2.4 Cultuur en ontspanning - dansschool

Een locatie voor culturele en ontspannende vrijetijdsbesteding in de vorm van een dansschool heeft de functie cultuur en ontspanning - dansschool.

Paragraaf 2.1.4 Detailhandel

Artikel 2.5 Detailhandel - grondgebonden

Een locatie voor een op de begane grond gevestigd detailhandelsbedrijf heeft de functie detailhandel - grondgebonden.

concept

Artikel 2.6 Detailhandel - landwinkel

Een locatie voor een detailhandelsbedrijf in de vorm van landwinkel heeft de functie detailhandel - landwinkel.

Artikel 2.7 Detailhandel - supermarkt - grondgebonden

Een locatie voor een op de begane grond gevestigde supermarkt heeft de functie detailhandel - supermarkt - grondgebonden.

Paragraaf 2.1.5 Dienstverlening

Artikel 2.8 Dienstverlening - grondgebonden

Een locatie voor dienstverlening op de begane grond heeft de functie dienstverlening - grondgebonden.

Paragraaf 2.1.6 Groen

Artikel 2.9 Groen - algemeen

Een locatie voor groen-, langzaam verkeer-, water-, speel-, nutsvoorzieningen, water en kunstwerken heeft de functie groen - algemeen.

Paragraaf 2.1.7 Horeca

Artikel 2.10 Horeca - categorie 1 en 2 grondgebonden

Een locatie voor een op de begane grond gevestigd horecabedrijf uit categorie 1 en 2, als bedoeld in bijlage V heeft de functie horeca - categorie 1 en 2 grondgebonden.

Paragraaf 2.1.8 Kantoor

Artikel 2.11 Kantoor - algemeen

Een locatie voor kantoren heeft de functie kantoor - algemeen.

Paragraaf 2.1.9 Maatschappelijk

Artikel 2.12 Maatschappelijk - algemeen

Een locatie voor maatschappelijke voorzieningen heeft de functie maatschappelijk - algemeen.

Artikel 2.13 Maatschappelijk - gemaal

Een locatie voor een gemaal heeft de functie maatschappelijk - gemaal.

Artikel 2.14 Maatschappelijk - scouting

Een locatie voor een maatschappelijk voorziening in de vorm van een scoutingterrein heeft de functie maatschappelijk - scouting.

Paragraaf 2.1.10 Natuur

Artikel 2.15 Natuur - openbaar

Een locatie voor bloemrijke graslanden, ruigten, struwelen, groen-, nuts-, speel-, watervoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en extensief recreatief medegebruik heeft de functie natuur - openbaar.

Paragraaf 2.1.11 Recreatie

Artikel 2.16 Dagrecreatie

Een locatie voor dagrecreatie heeft de functie recreatie - dagrecreatie.

concept

Artikel 2.17 Bed and breakfast (nevenfunctie)

Een locatie voor een bed and breakfast heeft de nevenfunctie bed and breakfast.

Paragraaf 2.1.12 Sport

Artikel 2.18 Sport - grondgebonden

Een locatie voor sportvoorzieningen op de begane grond heeft de functie sport - grondgebonden.

Paragraaf 2.1.13 Verkeer

Artikel 2.19 Verkeer - verblijfsgebied

Een locatie voor ontmoetingsplaatsen, geluidbeperkende voorzieningen, kunstwerken, groen-, nuts-, parkeer-, speel-, verkeer- en watervoorzieningen heeft de functie verkeer - verblijfsgebied.

Artikel 2.20 Verkeer - wegen

Een locatie voor wegen, geluidbeperkende voorzieningen, kunstwerken, groen- en nutsvoorzieningen heeft de functie verkeer - wegen.

Paragraaf 2.1.14 Water

Artikel 2.21 Water - algemeen

Een locatie voor water, watervoorzieningen, voorzieningen voor watersport, verkeer te water en kunstwerken heeft de functie water - algemeen.

Paragraaf 2.1.15 Wonen

Artikel 2.22 Wonen - algemeen

Een locatie voor wonen en beroep of bedrijf aan huis heeft de functie wonen - algemeen.

Afdeling 2.2 Externe veiligheid

[Gereserveerd]

Afdeling 2.3 Gezondheid en het milieu

Paragraaf 2.3.1 Bodemfunctieklassen

Artikel 2.23 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het indelen van de landbodem in bodemfunctieklassen, bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor het toepassen van grond of baggerspecie, bedoeld in artikel 4.1265 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 2.24 Bodemfunctieklasse landbouw/natuur

De landbodem heeft de bodemfunctieklasse landbouw/natuur.

Artikel 2.25 Bodemfunctieklasse wonen

De landbodem heeft de bodemfunctieklasse wonen.

Paragraaf 2.3.2 Bodemkwaliteit

Artikel 2.26 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bodemkwaliteit.

concept

concept

Artikel 2.27 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het gebruiken van bouwwerken en locaties.

Artikel 2.28 Bodemgevoelige locaties

In aanvulling op artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn ook de volgende locaties bodemgevoelig:
a. een kinderspeelplaats; en
b. een moestuin met een minimale oppervlakte van 200 m^2.

Artikel 2.29 Waarden toelaatbare kwaliteit bodem

1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie of een bodemgevoelige locatie is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving

2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.

3. Het zinsdeel 'in meer dan 25 m3 bodemvolume' in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

Artikel 2.30 Maatregelen bij overschrijding waarde toelaatbare kwaliteit bodem

Een sanerende of andere beschermende maatregel bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 2.29, is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Paragraaf 2.3.3 Aandachtsgebied zetting

Artikel 2.31 Aandachtsgebied zetting

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied zetting, waar de bodem zettingsgevoelig is.

Artikel 2.32 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van de kwaliteit van de bodem; en
b. een doelmatig beheer van afvalwater.

Paragraaf 2.3.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Artikel 2.33 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op geluidgevoelige gebouwen die geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein liggen.

Artikel 2.34 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Artikel 2.35 Waar waarden gelden

Tenzij anders is bepaald, gelden de waarden voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen:
a. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
    1. op de gevel; en
    2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw; en

b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.

Artikel 2.36 Eerbiedigende werking hogere waarden besluit

Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw, die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, wordt:

a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en

b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.

Artikel 2.37 Standaardwaarde geluidgevoelig gebouw

1. De standaardwaarde voor het geluid op een geluidgevoelig gebouw is de waarde, bedoeld in onderstaande tabel:

Standaardwaarde geluidgevoelig gebouw

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}

2. Voor een onderwijsfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van beide, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
   a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
   b. wordt in bovenstaande tabel gelezen voor [L_{den}]:[L_{de}].

3. Voor een geluidgevoelig gebouw, als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in dit omgevingsplan is uitgesloten:
   a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
   b. wordt in bovenstaande tabel gelezen voor [L_{den}]:[L_{day}].

Artikel 2.38 Grenswaarde geluidgevoelig gebouw

1. De grenswaarde voor het geluid op een geluidgevoelig gebouw is de waarde, bedoeld in onderstaande tabel:

Grenswaarde geluidgevoelig gebouw

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	65 L_{den}
Industrieterreinen	55 L_{den}

concept

Geluidbronsoort	Grenswaarde
	45 L_{night}

2. Voor een onderwijsfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van beide, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
   a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
   b. wordt in bovenstaande tabel gelezen voor [L_{den}]:[L_{de}].

3. Voor een geluidgevoelig gebouw, als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in dit omgevingsplan is uitgesloten:
   a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
   b. wordt in bovenstaande tabel gelezen voor [L_{den}]:[L_{day}].

Artikel 2.39 Waarden voor het gecumuleerde geluid

Als op grond van dit omgevingsplan de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw moet worden beoordeeld dan zijn de waarden:
a. als wegverkeerslawaai bepalend is: niet hoger dan 65 dB; en
b. als industrielawaai bepalend is: niet hoger dan 55 dB.

Paragraaf 2.3.5 Geur

Artikel 2.40 Geurgevoelige gebouwen

In aanvulling op artikel 5.91, eerste tot en met derde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voor de toepassing van dit omgevingsplan onder geurgevoelig gebouw of gedeelte daarvan ook een gebouw verstaan waar op grond van dit omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoofdzakelijk sprake is van (langdurig) verblijf van mensen.

Artikel 2.41 Bebouwingscontour geur

Het stedelijk gebied, bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijn de locaties binnen een bebouwingscontour geur.

Afdeling 2.4 Natuur en landschap

Paragraaf 2.4.1 Aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Artikel 2.42 Aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden, waar gronden aanwezig zijn met natuur- en landschapswaarden in de vorm open weidevogelgebieden en kenmerkende verkavelingspatronen.

Artikel 2.43 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het behouden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden bij het verrichten van werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden.

Paragraaf 2.4.2 Bebouwingscontouren

Artikel 2.44 Bebouwingscontour houtkap

Er is een bebouwingscontour houtkap, als bedoeld in artikel 5.165b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afdeling 2.5 Staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

Paragraaf 2.5.1 Aandachtsgebied provinciale vaarweg

concept

Artikel 2.45 Aandachtsgebied provinciale vaarweg

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied provinciale vaarweg, waar zich een vrijwaringszone provinciale vaarwegen bevindt, als bedoeld in artikel 2.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Artikel 2.46 Waarden binnen aandachtsgebied provinciale vaarweg

Bij het bouwen van bouwwerken wordt voorkomen dat er belemmeringen ontstaan voor:
a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten; en
e. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Paragraaf 2.5.2 Aandachtsgebied straalpad

Artikel 2.47 Aandachtsgebied straalpad

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied straalpad, waar zich een straalverbinding bevindt.

Artikel 2.48 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van de werking en integriteit van de straalverbinding van antennes bij het bouwen van bouwwerken.

Artikel 2.49 Waarden binnen straalpad

Een te bouwen bouwwerk inclusief ondergeschikte onderdelen is niet hoger 50 meter gemeten vanaf NAP.

Paragraaf 2.5.3 Aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Artikel 2.50 Aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied waterstaat - waterkering, waar zich een waterkering bevindt.

Artikel 2.51 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het behoeden van de staat en werking van de waterkering bij het bouwen van bouwwerken.

Afdeling 2.6 Bouwwerken

Paragraaf 2.6.1 Stedenbouw

Subparagraaf 2.6.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 2.52 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 2.53 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van stedenbouwkundige waarden in de vorm van aantal, maatvoering, massa en positionering.

Subparagraaf 2.6.1.2 (Hoofd)gebouwen

Artikel 2.54 Aantal woningen

Het maximale aantal woningen is de op de locatie weergegeven aantal woningen.

concept

concept

Artikel 2.55 Aantal woningen per hectare

Het aantal woningen per hectare is niet meer dan het de op de locatie weergegeven aantal woningen per hectare.

Artikel 2.56 Gebouw: bouwhoogte

De bouwhoogte van een gebouw is niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte gebouw.

Artikel 2.57 Gebouw: bouwvlak

Een gebouw is gesitueerd binnen het op de locatie weergegeven bouwvlak gebouw.

Artikel 2.58 Gebouw: goothoogte

De goothoogte van een gebouw is niet hoger dan op de locatie weergegeven goothoogte gebouw.

Artikel 2.59 Hoofdgebouw: bouwhoogte

De bouwhoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte hoofdgebouw.

Artikel 2.60 Hoofdgebouw: bouwvlak

Een hoofdgebouw is gesitueerd binnen het op de locatie weergegeven bouwvlak hoofdgebouw.

Artikel 2.61 Hoofdgebouw: goothoogte

De goothoogte van een hoofdgebouw is niet hoger dan de op de locatie weergegeven goothoogte hoofdgebouw.

Artikel 2.62 Hoogteaccent Gnephoek - L-2

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek L-2 niet hoger dan 19 meter.

Artikel 2.63 Hoogteaccent Gnephoek - D-7

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek D-7 niet hoger dan 19 meter.

Artikel 2.64 Hoogteaccent Gnephoek - D-8

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek D-8 niet hoger dan 29 meter.

Artikel 2.65 Hoogteaccent Gnephoek - S-8

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek S-8 niet hoger dan 40 meter.

Artikel 2.66 Hoogteaccent Gnephoek - HS-1

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek HS-1 niet hoger dan 55 meter.

Artikel 2.67 Hoogteaccent Gnephoek - D-9B

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 20% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek D-9B niet hoger dan 29 meter.

Artikel 2.68 Hoogteaccent Gnephoek - S-4/S-5

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek S-4/S-5 niet hoger dan 40 meter.

Artikel 2.69 Hoogteaccent Gnephoek - S-2

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek S-2 niet hoger dan 40 meter.

Artikel 2.70 Hoogteaccent Gnephoek - S-3

In afwijking van artikel 2.59 is de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maximaal 10% van de oppervlakte van hoogteaccent - Gnephoek S-3 niet hoger dan 55 meter.

Artikel 2.71 Woning: Inhoud

De inhoud van een woning is niet meer dan op de locatie weergegeven inhoud woning.

Subparagraaf 2.6.1.3 Bijbehorende bouwwerken

[Gereserveerd]

Subparagraaf 2.6.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 2.72 Ander bouwwerk, geen gebouw zijnde: bouwhoogte

Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, is niet hoger dan op de locatie weergegeven bouwhoogte ander bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 2.73 Erf- of perceelafscheiding in achtererfgebied

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, als het gaat om een erf- of perceelafscheiding in het achtererfgebied, is niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte erf- of perceelafscheiding achtererfgebied.

Artikel 2.74 Erf- of perceelafscheiding in voorerfgebied

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, als het gaat om een erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied, is niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte erf- of perceelafscheiding voorerfgebied.

Artikel 2.75 Kunstwerk: bouwhoogte

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, als het gaat om een kunstwerk, is niet hoger dan op de locatie weergegeven bouwhoogte kunstwerk.

Artikel 2.76 Longeercirkel, stap- of trainingsmolen: verbod

Op de locaties met de aanduiding wonen - algemeen is een bouwwerk, geen gebouw zijnde als het gaat om een longeercirkel en stap- of trainingsmolen niet toegestaan.

Artikel 2.77 Steiger of vlonder

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een steiger of vlonder binnen water - algemeen geldt dat:
a. er een minimaal vrij profiel van de watergang van 6 m overblijft;
b. de minimale bouwhoogte 0,2 m is, gerekend vanaf het hoogste waterpeil tot de bovenkant van de steiger of vlonder; en
c. de maximale diepte 1,25 m is.

Paragraaf 2.6.2 Parkeren

Artikel 2.78 Aandachtsgebied parkeren

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied parkeren waar voor het bepalen van de parkeerbehoefte de voorwaarden, maatvoeringseisen en ontwerpcriteria van de Parkeernota van gemeente Alphen aan den Rijn (2025) en diens rechtsopvolgers gelden.

concept

concept

Artikel 2.79 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van stedenbouwkundige waarden in de vorm van voldoende parkeergelegenheid, laad- en losvoorzieningen bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van gebouwen;
b. het gebruiken van locaties.

Paragraaf 2.6.3 Welstand

Artikel 2.80 Aandachtsgebied welstand

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf van toepassing binnen het aandachtsgebied welstand waar de redelijke eisen van welstand voor het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk de criteria zijn van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 2.81 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het waarborgen van de kwaliteit van bouwwerken bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 2.82 Meetbepaling: goothoogte bouwwerk

Binnen welstand - bijzonder wordt de goothoogte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:
a. vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, bedoeld in artikel 1.5 tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkappelen, die niet meer dan 50% van het dakvlak beslaan in horizontale richting; of
b. vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, bedoeld in artikel 1.5 tot aan de bovenkant van de dakkapel als deze in horizontale richting meer dan 50% van het dakvlak beslaat.

Artikel 2.83 Meetbepaling: goothoogte bouwwerk

Binnen welstand - regulier en welstand - soepel wordt de goothoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, bedoeld in artikel 1.5 tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 2.84 Repressief welstand

Het uiterlijk van de volgende bouwwerken is niet in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand:
a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

Paragraaf 2.6.4 Aansluitingen

Artikel 2.85 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 2.86 Oogmerken

De regels zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van de gezondheid; en
b. het waarborgen van de veiligheid.

concept

Artikel 2.87 Distributienet voor drinkwater

In een bouwwerk is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater aangesloten op het distributienet voor drinkwater als:
a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m; of
b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

Artikel 2.88 Distributienet voor elektriciteit

1. In een bouwwerk is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van elektriciteit aangesloten op het distributienet voor elektriciteit als:
   a. de aansluitafstand niet groter is dan 100 m; of
   b. de aansluitafstand groter is dan 100 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 100 m.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om:
   a. een woning voor particulier eigendom; of
   b. een drijvend bouwwerk.

Artikel 2.89 Distributienet voor gas

1. In een bouwwerk is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas aangesloten op het distributienet voor gas als:
   a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
   b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m; of
   c. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om:
   a. een woning voor particulier eigendom; of
   b. een drijvend bouwwerk.

Artikel 2.90 Afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

1. Een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de riolering, die op het eigen erf of terrein ligt, of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater zorgt ervoor dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.

3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
   a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
   b. heeft een vloeiend beloop;
   c. is waterdicht;
   d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
   e. bevat geen beer- of rottingput.

4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 1.7 kan in ieder geval worden bepaald:
   a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
   b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en

c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Paragraaf 2.6.5 Hulpverleningsdiensten

Artikel 2.91 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het gebruiken van locaties.

Artikel 2.92 Oogmerken

De regels zijn gesteld met het oog op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 2.93 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Tussen een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen en de openbare weg ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

2. Het eerste lid is niet van toepassing:
   a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
   c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
   e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

3. Een verbindingsweg heeft:
   a. een breedte van 4,5 m;
   b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram; en
   c. een doeltreffende afwatering.

Artikel 2.94 Bluswatervoorziening bouwwerk

1. Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.

2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is niet groter dan 40 m.

Artikel 2.95 Opstelplaatsen brandweervoertuigen bij bouwwerk

1. Bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zijn opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig die ervoor zorgen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

2. Het eerste lid is niet van toepassing:
   a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
   c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090; of
   d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is niet groter dan 40 m.

concept

concept

Paragraaf 2.6.6 Woningbouwcategorieën

Artikel 2.96 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op te realiseren categorieën woningen binnen Gnephoek - bebouwingsgebied.

2. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:
   a. een sociale huurwoning: huurwoning, bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. een sociale koopwoning: koopwoning, bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. een middenhuurwoning: huurwoning, bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 2.97 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Artikel 2.98 Doelgroepen

1. De doelgroep voor een sociale huurwoning is een huishouden dat op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft tot maximaal de inkomensgrens voor sociale huur.

2. De doelgroep voor een sociale koopwoning is een huishouden dat op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft tot een maximum van € 80.000,- bruto per jaar.

3. De doelgroep voor een middenhuurwoning is een huishouden dat op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen heeft tot een maximum van € 60.000,- bruto per jaar.

4. Het in het tweede en derde lid bedoelde maximale gezamenlijke huishoudinkomen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd door Regio Holland Rijnland.

Artikel 2.99 Sociale huurwoningen

Het te realiseren percentage sociale huurwoningen is minimaal 30%.

Artikel 2.100 Middenhuurwoningen en sociale koopwoningen

Het te realiseren percentage middenhuurwoningen of sociale koopwoningen is minimaal 30%.

Afdeling 2.7 Cultureel erfgoed

Paragraaf 2.7.1 Aandachtsgebied archeologie

Artikel 2.101 Aandachtsgebied archeologie

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied archeologie, waar gronden aanwezig zijn met archeologische waarden en verwachtingswaarden.

Artikel 2.102 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op op het beschermen en behouden van archeologische waarden bij het verrichten van werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden.

Paragraaf 2.7.2 Aandachtsgebied molenbiotopen

Artikel 2.103 Aandachtsgebied molenbiotopen

Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied molenbiotopen, waar zich een traditionele windmolen, als bedoeld in artikel 7.71 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, bevindt.

concept

Artikel 2.104 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het waarborgen van de vrije windgang van molens en het beschermen van het zicht op de molen bij de volgende activiteiten:
a. het bouwen van bouwwerken; en
b. het planten en in stand houden van hoog opgaande beplanting.

Artikel 2.105 Waarden binnen straal tussen 100 en 400 m

Bouwwerken en hoog opgaande beplanting zijn niet hoger dan:
a. 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek, als de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt;
b. 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek, als de locatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt.

Paragraaf 2.7.3 Monumenten, karakteristieke bouwwerken, ensembles, cultuurlandschappen en landschapsobjecten

Artikel 2.106 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf is van toepassing binnen functie cultuurlandschap of landschapsobject, functie gemeentelijk ensemble, functie gemeentelijk monument, functie karakteristiek bouwwerk en functie omgeving van een monument.

Artikel 2.107 Oogmerk

Deze regels zijn gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed.

Artikel 2.108 Gemeentelijk monument

Binnen gemeentelijk monument - buitenkant bevindt zich een gemeentelijk monument, waarvan de buitenkant wordt beschermd, met een zeer hoge cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, waaronder begrepen:
a. het karakteristieke bouwtype;
b. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
c. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
d. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
e. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk;
f. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
g. de beeldbepalende waarde;
h. de directe omgeving van het bouwwerk; en
i. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde.

Artikel 2.109 Omgeving van een monument

De omgeving van een monument heeft de functie omgeving van een monument.

Artikel 2.110 Karakteristiek bouwwerk

Binnen de functie karakteristiek bouwwerk bevindt zich een karakteristiek bouwwerk, met een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, waaronder begrepen:
a. het karakteristieke bouwtype;
b. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
c. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
d. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
e. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk;
f. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
g. de beeldbepalende of beeldondersteunende waarde;
h. de directe omgeving van het bouwwerk; en

concept

i. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde.

Artikel 2.111 Gemeentelijke ensemble

Binnen de functie gemeentelijk ensemble bevindt zich een samenstel van bouwwerken, landschappelijke en/of stedenbouwkundige elementen die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen, waardoor de cultuurhistorische waarde van de samenstellende fragmenten verhoogd wordt, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, waaronder begrepen:
a. de karakteristieke inrichting van het ensemble;
b. de karakteristieke structuren, patronen en inrichting van het ensemble;
c. de beeldbepalende waarde;
d. de directe omgeving van het bouwwerk;
e. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde;
f. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
g. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
h. de situering van de bouwwerken;
i. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
j. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk; en
k. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk.

Artikel 2.112 Cultuurlandschap of landschapsobject

Binnen de functie cultuurlandschap of landschapsobject is het landschap een cultuurlandschap of het object een cultuurlandschapsobject, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, waaronder begrepen:
a. landschappelijke verkavelingen en patronen;
b. waterstaatkundige structuren, elementen en objecten;
c. infrastructurele elementen, patronen en objecten;
d. opgaand groen;
e. parken en landgoedvijvers;
f. kleiputten; en
g. objecten en structuren van de Alphense tankval uit de Tweede Wereldoorlog.

Afdeling 2.8 Toekomstige functies

Paragraaf 2.8.1 Aandachtsgebied beeldkwaliteit

Artikel 2.113 Aandachtsgebied beeldkwaliteit

1. Deze paragraaf is van toepassing binnen het aandachtsgebied beeldkwaliteit waar de beeldkwaliteit van te bouwen bouwwerken, in te richten erven, terreinen en openbaar toegankelijk gebied niet in strijd is met de criteria van de beleidsregels beeldkwaliteit en diens rechtsopvolgers, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet en artikel 2.114 van dit omgevingsplan.

2. Onder beeldkwaliteit wordt verstaan:
   a. het uiterlijk van een bouwwerk;
   b. de plaatsing en grondoppervlakte van een bouwwerk binnen het bouwvlak, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
   c. de inrichting van een gebouwerf; en
   d. de inrichting van openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 2.114 Beleidsregels beeldkwaliteit

De gemeenteraad stelt de beleidsregels beeldkwaliteit vast, waarin criteria zijn opgenomen voor:
a. de plaatsing en grondoppervlakte van een bouwwerk binnen het bouwvlak, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
b. de inrichting van een gebouwerf; en
c. de inrichting van openbaar toegankelijk gebied.

Paragraaf 2.8.2 Ontwikkelgebied Gnephoek

Subparagraaf 2.8.2.1 Algemene bepalingen

concept

Artikel 2.115 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf is van toepassing binnen ontwikkelgebied Gnephoek.

Artikel 2.116 Oogmerken

Deze regels zijn gesteld met het oog op het reserveren van ruimte voor de ontwikkeling van woningen, (commerciële) voorzieningen, infrastructuur, water, groen en natuur.

Subparagraaf 2.8.2.2 Programmering

Artikel 2.117 Commerciële sportvoorzieningen

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan commerciële sportvoorzieningen maximaal 2.625 m².

Artikel 2.118 Detailhandelsbedrijven

Binnen Gnephoek - centrumgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan detailhandelsbedrijven maximaal 3.105 m², met de volgende verdeling per type:

a. dagelijkse goederen in de vorm van één supermarkt: maximaal 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
b. overige dagelijkse goederen: maximaal 895 m² bruto-vloeroppervlakte; en
c. recreatieve detailhandel: maximaal 210 m² bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 2.119 Dienstverleningsbedrijven

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan dienstverleningsbedrijven maximaal 760 m², waarvan minimaal 50% binnen Gnephoek - centrumgebied.

Artikel 2.120 Groenvoorzieningen

1. Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied en Gnephoek - groenraamwerk is de gezamenlijke oppervlakte aan groen- en watervoorzieningen minimaal 30 hectare.

2. Het minimumpercentage aan groen- en watervoorzieningen is de op de locatie weergegeven minimum oppervlakte groen en water.

Artikel 2.121 Horecabedrijven

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan horecabedrijven maximaal 1.270 m², waarvan minimaal 50% binnen Gnephoek - centrumgebied.

Artikel 2.122 Kantoren

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren maximaal 2.000 m², waarbij per locatie de bruto-vloeroppervlakte maximaal 1.000 m² is.

Artikel 2.123 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is de bruto-vloeroppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen maximaal 30.225 m², met de volgende verdeling per type:

a. onderwijs en kinderopvang: maximaal 16.050 m² bruto-vloeroppervlakte;
b. zorg: maximaal 6.675 m² bruto-vloeroppervlakte;
c. sport: maximaal 3.000m² bruto-vloeroppervlakte; en
d. cultuur: maximaal 4.500m² bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 2.124 Natuurgebied

Binnen Gnephoek - natuurgebied is de oppervlakte van het natuurgebied minimaal 59 hectare en bestaat uit de volgende natuurtypen:

a. zoetwaterplas: een groot open water met enkele grotere en kleinere eilandjes, natuurvriendelijke oevers en verschil in waterdieptes;
b. natte natuur: moeras, water, rietvelden en afwisselend jonge bomen en open plekken;
c. vochtig hooiland: kleurrijke bloemenweides en in de winter plas-dras zones;
d. overgangsgebied met (droge) rietvelden, struweel en ruigtevegetatie; en

e. kruiden- en faunarijk grasland: droge bloemrijke vegetatie.

Artikel 2.125 Bedrijf - nutsvoorziening

Binnen Gnephoek - nutsvoorziening is de oppervlakte van een nutsvoorziening in de vorm van een 50 kV-onderstation maximaal 4.900 m².

Artikel 2.126 Woningen

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied is het aantal woningen maximaal 5.600.

Subparagraaf 2.8.2.3 Fasering

Artikel 2.127 Ingebruikname detailhandelsbedrijf

Een detailhandelsbedrijf wordt in gebruik genomen als minimaal 50% van de toegestane woningen binnen het ontwikkelgebied is gerealiseerd.

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 Bouwactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 3.1 Algemeen

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op bouwactiviteiten.

2. Bij de toepassing van dit hoofdstuk wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met een op de locatie aanwezige woning.

Artikel 3.2 Anti-dubbeltelbepaling

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.

Afdeling 3.2 Inhoudelijke regels

Paragraaf 3.2.1 Bouwen van bouwwerken

Artikel 3.3 Rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:
a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
b. het straatpeil is uitgezet.

Paragraaf 3.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 3.2.2.1 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.4 Vergunningplichtige bouwactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Subparagraaf 3.2.2.2 Uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit

concept

concept

Artikel 3.5 Afbakening uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit

1. Deze subparagraaf is niet van toepassing als de activiteit wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd, in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

2. Bij de toepassing van deze subparagraaf blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 3.6 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen bijbehorend bouwwerk binnen bebouwde kom voor een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, dat:

a. op de grond staat;
b. geplaatst is op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
c. niet voorzien is van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
d. bij meer dan één bouwlaag, niet voorzien van een verblijfsgebied op een andere bouwlaag dan de eerste;
e. op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 m;
    2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
    3. het hoofdgebouw;
f. op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
    2. voorzien van een plat dak en niet hoger dan 3 meter; of
    3. voorzien van een schuin dak:
        I. de dakvoet niet hoger dan 3 m;
        II. de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken;
        III. met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
        IV. niet hoger dan 5m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot perceelgrens [m] x 0,47) + 3; en
g. voor zover het gaat om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied, niet meer dan 50% van het bebouwingsgebied;
h. alleen een uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
    1. een woonwagen;
    2. een woonschip;
    3. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
    4. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Artikel 3.7 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen bijbehorend bouwwerk buiten bebouwde kom voor een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, dat:

a. op de grond staat;
b. geplaatst is op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
c. niet voorzien is van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
d. bij meer dan één bouwlaag, niet voorzien van een verblijfsgebied op een andere bouwlaag dan de eerste;
e. op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    1. 5 m;
    2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
    3. het hoofdgebouw;
f. op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
    2. voorzien van een plat dak en niet hoger dan 3 meter; of
    3. voorzien van een schuin dak:
        I. de dakvoet niet hoger dan 3 m;
        II. de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken;
        III. met een hellingshoek van niet meer dan 55°;

IV. niet hoger dan 5m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot perceelgrens [m] x 0,47) + 3; en

g. voor zover het gaat om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied, niet meer dan:
   1. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50% van dat bebouwingsgebied;
   2. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2; en
   3. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van 150 m2; en
h. alleen een uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
   1. een woonwagen;
   2. een woonschip;
   3. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
   4. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Artikel 3.8 Bijbehorend bouwwerk: mantelzorg buiten de bebouwde kom

Als een bijbehorend bouwwerk binnen bijbehorend bouwwerk buiten bebouwde kom als bedoeld in artikel 3.7, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de oppervlaktevoorwaarden uit dat artikel, de volgende voorwaarden:
a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
b. de oppervlakte niet meer dan 100 m2; en
c. buiten de bebouwde kom.

Artikel 3.9 Bijbehorend bouwwerk: op minder en meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw

Binnen uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit is een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg, als:
a. het bouwwerk uit een deel op minder en een deel op meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw bestaat; en
b. op de grens tussen beide delen geen inwendige scheidingsconstructie is geplaatst.

Artikel 3.10 Dakkapel in voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen dakkapel in voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak voor een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een woning als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. voorzien van een plat dak;
b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
c. geplaatst met de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
d. geplaatst met de bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok; en
e. geplaatst met de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Artikel 3.11 Erf- of perceelafscheiding

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen erf- of perceelafscheiding achtererfgebied voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding, die:
a. functioneel verbonden met een op het erf of perceel aanwezig hoofdgebouw;
b. geplaatst is achter de lijn die langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen; en
c. hoger is dan 1 m maar niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte erf- of perceelafscheiding achtererfgebied.

Artikel 3.12 Erf- of perceelafscheiding voorerfgebied

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen erf- of perceelafscheiding voorerfgebied voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding, die:

concept

a. functioneel verbonden met een op het erf of perceel aanwezig hoofdgebouw;
b. geplaatst is in het voorerfgebied; en
c. hoger is dan 1 m maar niet hoger dan de op de locatie weergegeven bouwhoogte erf- of perceelafscheiding voorerfgebied.

Artikel 3.13 Speeltoestel

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet voor een speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, dat
a. niet hoger is dan 4 m; en
b. alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 3.14 Verandering bouwwerk

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen verandering bouwwerk voor een te veranderen bouwwerk, dat voldoet aan de volgende voorwaarden
a. geen uitbreiding van het bebouwde oppervlakte;
b. geen uitbreiding van het bouwvolume;
c. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

Artikel 3.15 Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver

Het verbod, bedoeld in artikel 3.4, geldt niet binnen wonen - algemeen voor een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver, dat:
a. geplaatst is op het gebouwerf van een woning of woongebouw; en
b. niet voorzien is van een overkapping.

Subparagraaf 3.2.2.3 Meldingplichtige bouwactiviteiten

Artikel 3.16 Melding nieuw bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Het is verboden een nieuw bodemgevoelig gebouw te bouwen op een bodemgevoelige locatie zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

2. Een melding bevat ten minste:
   a. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
   b. bij overschrijding van een waarde, als bedoeld in artikel 2.29: die gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

3. Dit artikel is niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een nieuw bodemgevoelige gebouw waarvoor op grond van subparagraaf 3.2.2.1 een omgevingsvergunning is vereist.

Paragraaf 3.2.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Artikel 3.17 Beoordelingsregel bouwactiviteit: algemeen

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, wordt alleen verleend als:
a. aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voor dat bouwwerk gestelde voorwaarden in afdeling 2.6; en
b. aannemelijk is dat het beoogde gebruik van het bouwwerk voldoet aan hoofdstuk 4.

Artikel 3.18 Beoordelingsregels bouwactiviteit: aandachtsgebied beeldkwaliteit

Binnen aandachtsgebied beeldkwaliteit wordt de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.4, alleen verleend als:
a. de beeldkwaliteit van het te bouwen bouwwerk niet in strijd is met de criteria van de op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediende geldende beleidsregels beeldkwaliteit, bedoeld in artikel 2.113 ; of
b. bij nog niet in werking getreden beleidsregels beeldkwaliteit: de beeldkwaliteit van het te bouwen bouwwerk in ieder geval voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het Masterplan Gnephoek.

concept

concept

Artikel 3.19 Beoordelingsregel bouwactiviteit: programmering ontwikkelgebied

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan subparagraaf 2.8.2.2.

Artikel 3.20 Beoordelingsregel bouwactiviteit: aandachtsgebied welstand

Binnen het aandachtsgebied welstand wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het te bouwen bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de welstandnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 3.21 Beoordelingsregel bouwactiviteit: aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Binnen het aandachtsgebied waterstaat - waterkering wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte toeneemt of waarvoor een nieuwe fundering nodig is, alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering.

Artikel 3.22 Beoordelingsregels bouwactiviteit: aandachtsgebied parkeren

1. Binnen het aandachtsgebied parkeren wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, voor zover het gaat om het bouwen van een gebouw, alleen verleend als:
   a. voor het bouwwerk waar de aanvraag betrekking op heeft voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, laad- en losvoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd; en
   b. de te realiseren parkeerplaatsen, laad- en losvoorzieningen voldoen aan de maatvoerings- en ontwerpcriteria; of
   c. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: als door de aanvrager is aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

2. De voorwaarden, bedoeld in het eerste lid, worden beoordeeld volgens de nota, bedoeld in artikel 2.78.

Artikel 3.23 Beoordelingsregels bouwactiviteit: bodemkwaliteit

1. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, die betrekking heeft op het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 2.29, niet wordt overschreden; of
   b. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 2.29: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel, als bedoeld in artikel 2.30 wordt getroffen.

2. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die niet in strijd is met die regels, kunnen, wanneer de bodem zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw te verwachten is, voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat de bodem alsnog geschikt wordt gemaakt voor het beoogde doel.

Artikel 3.24 Beoordelingsregel bouwactiviteit: cultureel erfgoed

1. Dit artikel is van toepassing binnen functie omgeving van een monument, functie karakteristiek bouwwerk en functie gemeentelijk ensemble.

2. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, wordt alleen verleend als:
   a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven; en
   b. directe of indirecte te verwachten gevolgen van de bouwactiviteit de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig aantasten; en
   c. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind; of
   d. bij het verstoren of vernietigen van cultuurhistorische waarden:

1. aangetoond is dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd; en
2. aangetoond is dat het te bouwen bouwwerk past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

3. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
   a. het behouden, onderhouden en versterken van cultuurhistorische waarden gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen; en
   b. het vernieuwen en ontwikkelen gebeurt vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 3.25 Beoordelingsregels bouwactiviteit: geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

1. Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, die betrekking heeft op het bouwen van een nieuw geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied, alleen verleend als:
   a. de standaardwaarde, bedoeld in tabel 2.37, op het geluidgevoelig gebouw niet wordt overschreden; of
   b. bij overschrijding van de standaardwaarde, bedoeld in het tweede lid, onder a: als aannemelijk is dat:
      1. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
      2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende zoveel mogelijk wordt beperkt; en
      3. het geluid op het geluidgevoelige gebouw niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2.38.

2. Bij de beoordeling aan het criterium, bedoeld in het eerste lid, onder b, worden geluidbeperkende maatregelen in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

3. Bij de beoordeling aan het eerste lid, onder b, wordt het belang van een geluidluwe gevel en buitenruimte betrokken.

4. Als sprake is van geluid op het geluidgevoelig gebouw door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, dan wordt:
   a. het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw bepaald en vastgelegd in de omgevingsvergunning; en
   b. de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw beoordeeld.

5. Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorschriften worden verbonden die verplichten tot:
   a. het treffen van in aanmerking komende geluidbeperkende maatregelen; en
   b. het realiseren van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Artikel 3.26 Beoordelingsregels bouwactiviteit: reflexwerking milieubelastende activiteiten

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, die betrekking heeft op het bouwen van een nieuw geluidgevoelig, geurgevoelig, trillinggevoelig of slagschaduwgevoelig gebouw en het in stand houden en gebruiken van dat gebouw, waarop geluid, geur, trillingen of slagschaduw wordt veroorzaakt door een milieubelastende activiteit, gereguleerd in hoofdstuk 5 of afdeling 22.3 van dit omgevingsplan, alleen verleend als wordt voldaan aan de waarden en afstanden in dat hoofdstuk of in die afdeling die voor dat gebouw zijn gesteld.

Artikel 3.27 Beoordelingsregels bouwactiviteit: aandachtsgebied molenbiotoop

Binnen het aandachtsgebied molenbiotopen wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, die in strijd is met artikel 2.105 alleen verleend als:
a. de vrije windgang en het zicht op de traditionele molen al beperkt is door bebouwing en deze niet verder worden beperkt; of
b. bij verdere beperking van de vrije windgang en het zicht op de traditionele molen: als aannemelijk is gemaakt dat compenserende maatregelen worden getroffen op de locatie.

concept

concept

Artikel 3.28 Beoordelingsregel bouwactiviteit: aandachtsgebied provinciale vaarweg

Binnen het aandachtsgebied provinciale vaarweg wordt een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, alleen verleend als er door het te bouwen bouwwerk geen belemmeringen ontstaan voor de belangen genoemd in artikel 2.46.

Paragraaf 3.2.4 Aanvraagvereisten bouwactiviteiten

Artikel 3.29 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft; en
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het (water)peil en het aantal bouwlagen; en
f. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 3.30 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: bodemkwaliteit

Voor de beoordeling aan artikel 3.23 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
b. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

Artikel 3.31 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: cultureel erfgoed

Binnen functie omgeving van een monument, functie karakteristiek bouwwerk en functie gemeentelijk ensemble worden voor de beoordeling aan artikel 3.24 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de opgave van het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik;
b. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische waarden; en
c. zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: een nadere bepaling van de cultuurhistorische waarde aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het bouwwerk of het object tot zijn historische omgeving.

Artikel 3.32 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied worden voor de beoordeling aan artikel 3.25 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. akoestisch onderzoek naar het geluid dat geluidgevoelige gebouwen zullen ondervinden zonder de invloed van maatregelen;
b. bij overschrijding van de standaardwaarde zonder de invloed van maatregelen:
    1. akoestisch onderzoek naar de in aanmerking komende geluidbeperkende maatregelen die kunnen worden getroffen om aan de waarden te voldoen of waardoor deze zoveel mogelijk kunnen worden beperkt;
    2. een beschrijving van de voorgenomen geluidbeperkende maatregelen; en
    3. een onderbouwing waaruit blijkt dat het belang van een geluidluwe gevel en buitenruimte zijn betrokken.

concept

Artikel 3.33 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: aandachtsgebied molenbiotopen

Binnen aandachtsgebied molenbiotopen worden voor de beoordeling aan artikel 3.27 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. gegevens en bescheiden die aantonen dat door de activiteit de vrije windgang en het zicht op de aanwezige molen niet verder worden beperkt; of
b. gegevens en bescheiden waaruit blijkt welke maatregelen worden genomen om de beperking van de vrije windgang en het zicht te compenseren.

Artikel 3.34 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: aandachtsgebied parkeren

Binnen het aandachtsgebied parkeren worden voor de beoordeling aan artikel 3.22 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. de inrichting van parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen op het eigen terrein inclusief maatvoering;
b. bij onvoldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losvoorzieningen op eigen terrein: gegevens en bescheiden die aantonen dat op andere wijze wordt voldaan aan de criteria van de nota, bedoeld in artikel 2.78.

Artikel 3.35 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Binnen het aandachtsgebied waterstaat - waterkering worden voor de beoordeling aan artikel 3.21 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. situatietekeningen en dwarsprofieltekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie waarop het volgende staat aangegeven:
   1. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van NAP; en
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de as van de waterkering.

Artikel 3.36 Aanvraagvereisten bouwactiviteit: aandachtsgebied welstand

Binnen het aandachtsgebied welstand worden voor de beoordeling aan artikel 3.20 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 4.1 Algemeen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze hoofdstuk is van toepassing op het gebruiken van locaties en bouwwerken.

Artikel 4.2 Algemene bepaling voor gebruiksactiviteiten

Locaties en bouwwerken worden gebruikt met het doel dat in afdeling 2.1 als functie of nevenfunctie aan de locatie is toegedeeld, dat verenigbaar is met dit doel en de overige regels van dit hoofdstuk die gaan over het gebruiken van locaties en bouwwerken.

Afdeling 4.2 Inhoudelijke regels

Paragraaf 4.2.1 Bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie

concept

Artikel 4.3 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van:
a. een nieuw bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie; of
b. een nieuwe bodemgevoelige locatie.

Artikel 4.4 Melding nieuw bodemgevoelig gebouw of nieuwe bodemgevoelige locatie

1. Het is verboden een nieuw bodemgevoelig gebouw te gebruiken op een bodemgevoelige locatie of een nieuwe bodemgevoelige locatie te gebruiken zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

2. Een melding bevat ten minste:
   a. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
   b. bij overschrijding van een waarde, als bedoeld in artikel 2.29: die gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel, als bedoeld in artikel 2.30, wordt getroffen.

3. Dit artikel is niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een nieuw bodemgevoelige gebouw en op grond van hoofdstuk 3 een omgevingsvergunning of een melding is vereist.

Artikel 4.5 Informeren over ingebruikname na maatregelen op verontreinigde bodem

Bij overschrijding van een waarde, als bedoeld in artikel 2.29, wordt een nieuw bodemgevoelig gebouw, of een gedeelte daarvan op een bodemgevoelige locatie of een nieuwe bodemgevoelige locatie alleen in gebruik genomen als het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregel, bedoeld in artikel 2.30, is getroffen.

Paragraaf 4.2.2 Bouwwerken

Artikel 4.6 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van bouwwerken.

Artikel 4.7 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerken

1. Degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
   a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
   b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
   c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk zich niet in een zindelijke staat bevindt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 4.8 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

Een bouwwerk wordt niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is medegedeeld dat het gebruik in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

Artikel 4.9 Bed and breakfast

Alleen binnen bed and breakfast wordt een bouwwerk gebruikt voor het exploiteren van een bed and breakfast als:
a. het door de bewoner(s) zelf wordt uitgeoefend; en

b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Artikel 4.10 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen wonen - algemeen wordt een bouwwerk alleen gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis als:
a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen;
b. het niet gaat om horeca-, recreatie- of detailhandelsactiviteiten, met uitzondering van ondergeschikte verkoop van streekeigen producten of ondergeschikte verkoop in verband met het beroep of het bedrijf;
c. het door de bewoner zelf wordt uitgeoefend; en
d. geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeersdruk ontstaat.

Artikel 4.11 Eén afzonderlijk huishouden per woning

Een woning wordt bewoond door één afzonderlijk huishouden, tenzij het gaat om:
a. huisvesting in verband met mantelzorg; of
b. het gebruik van de woning voor kamerverhuur als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 4.12 Overbewoning woonruimte

Tenzij sprake is van woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, wordt:
a. een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte.
b. een woonwagen niet bewoond door meer dan een persoon per 6 m2 gebruiksoppervlakte.

Artikel 4.13 Gerealiseerde categorieën woningen

1. Binnen Gnephoek - bebouwingsgebied wordt het gebruik van een op grond van paragraaf 2.6.6 gerealiseerde woning, bedoeld in artikel 2.96, tweede lid, voor de in artikel 2.98 aangewezen doelgroep gedurende de volgende termijn in stand gehouden:
   a. een sociale huurwoning: tenminste 30 jaar na ingebruikname;
   b. een sociale koopwoning: tien jaar na ingebruikname; en
   c. een middenhuurwoning: tenminste 20 jaar na ingebruikname.

2. Aan de instandhoudingsverplichting, bedoeld in het eerste lid, wordt voldaan door de eigenaar van de woning.

Paragraaf 4.2.3 Open erven of terreinen

Artikel 4.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiken van open erven of terreinen.

Artikel 4.15 Specifieke zorgplicht open erf of terrein

1. De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan het open erf of terrein en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het open erf of terrein tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2. Degene die een open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

3. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten op een open erf of terrein overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
   a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
   b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en

concept

c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het open erf of terrein zich niet in een zindelijke staat bevindt.

Artikel 4.16 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

Een open erf of terrein wordt niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is medegedeeld dat het gebruik in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

Artikel 4.17 Bereikbaar houden locatie voor hulpverleningsdiensten

1. Een verbindingsweg voor hulpverleningsdiensten of een opstelplaats voor brandweervoertuigen is vrijgehouden:
   a. over een breedte van 4,5 m; en
   b. over een hoogte, boven de kruin van de weg, van 4,2 m.

2. Hekwerken die een verbindingsweg of opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

3. Een bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 4.18 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 4.45 aanwezig.

Tabel 4.45 Brandgevaarlijke stoffen

ADR-klasse[1]	Omschrijving	Verpakkingsgroep	Toegestane maximum hoeveelheid
2 UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas	Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)	n.v.t.	50 kg
3	Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton	II	25 liter
3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C	Brandbare vloeistoffen zoals terpentine en bepaalde inkten	III	50 liter
4.1, 4.2, 4.3	4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders 4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink 4.3: stoffen die in contact met water brandbare gassen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide	II en III	50 kg
5.1	Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide	II en III	50 liter
5.2	Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en di-propionyl peroxide	n.v.t.	1 liter

2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
   a. de in tabel 4.45 aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
   b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
      1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;
      2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
      3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en
      4. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.

concept

3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. brandstof in het reservoir van een verbrandingsmotor;
   b. brandstof in een verlichtings-, verwarmings- of ander warmteontwikkelend toestel;
   c. voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken;
   d. gasflessen tot een totale waterinhoud van 115 liter;
   e. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen de 61 °C en 100 °C tot een totale hoeveelheid van 1.000 liter; en
   f. brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is toegestaan.

4. Bij het berekenen van de toegestane hoeveelheid, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt een aangebroken verpakking als een volle meegerekend.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder e, is de aanwezigheid van meer dan 1.000 liter van een oliesoort als bedoeld in dat onderdeel toegestaan als die oliesoort op zodanige wijze wordt opgeslagen en gebruikt dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand voldoende worden voorkomen.

Paragraaf 4.2.4 Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 4.19 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf van toepassing binnen het aandachtsgebied voorwaardelijke verplichtingen.

Artikel 4.20 Boerenerf Landlustweg - Inrichting en beeldkwaliteit - Landlustweg 7-10A, Alphen aan den Rijn

Een locatie met de aanduiding voorwaardelijke verplichting - Landlustweg 7 en 10A is alleen in gebruik voor de in afdeling 2.1 toegedeelde functies als de maatregelen, werken en/of ingrepen zoals opgenomen in bijlage VIII onder nummer 1, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

E

Na hoofdstuk 4 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 5 Milieubelastende activiteiten

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op een milieubelastende activiteit.

2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
   a. wonen;
   b. het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein;
   c. een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht;
   d. verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
   e. een evenement:
      1. dat ergens anders plaatsvindt dan op een locatie voor evenementen;
      2. dat geen festiviteit als bedoeld in artikel 5.68 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is; of
      3. waarover geluidregels zijn gesteld bij of krachtens een gemeentelijke verordening;
   f. het verrichten van werkzaamheden met een mobiele installatie op een weiland, akker of bos die geen verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
   g. bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen.

concept

concept

3. Het tweede lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die bestaan uit het lozen op of in de bodem of op de riolering, voor zover het gaat om de gevolgen van het lozen voor de bodem, voor de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater of voor het zuiveringtechnisch werk.

4. Het tweede lid geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in afdeling 5.2.

Artikel 5.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van de veiligheid;
b. het beschermen van de gezondheid; en
c. het beschermen van het milieu, waaronder:
   1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
   2. het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen; en
   3. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

Artikel 5.3 Voorrangsbepaling milieubelastende activiteiten: 1 januari 2024

De regels in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:
a. een voor 1 januari 2024 onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor 1 januari 2024 en na die datum onherroepelijk is geworden.

Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

1. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 5.2, is verplicht:
   a. alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
   b. voor zover die gevolgen 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.

2. Deze plicht houdt in ieder geval in dat:
   a. alle passende preventieve maatregelen tegen milieuverontreiniging worden getroffen;
   b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
   c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
   d. geen significante milieuverontreiniging wordt veroorzaakt;
   e. alle passende maatregelen worden getroffen voor het voorkomen van ongewone voorvallen en de nadelige gevolgen daarvan, bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet;
   f. afvalwater dat wordt geloosd en gekanaliseerde emissies van stoffen in de lucht doelmatig kunnen worden bemonsterd;
   g. metingen representatief zijn en monsters niet worden verdund;
   h. meetresultaten op geschikte wijze worden geregistreerd, verwerkt, en gepresenteerd;
   i. voor zover verontreiniging van de bodem ontstaat, herstel van de bodem redelijkerwijs mogelijk blijft; en
   j. afvalstoffen worden afgevoerd na beëindiging van een activiteit.

3. De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval ook in dat de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

4. Het eerste lid, voor zover het ziet op het tweede lid, en het tweede lid, zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

concept

Artikel 5.5 Informeren over een ongewoon voorval

1. Het college van burgemeester en wethouders wordt onverwijld geïnformeerd over een ongewoon voorval.

2. Het eerste lid geldt niet voor:
   a. milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
   b. ongewone voorvallen bij wonen.

Artikel 5.6 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

1. Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders:
   a. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;
   b. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;
   c. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en
   d. informatie over de maatregelen die zijn getroffen of worden overwogen om de nadelige gevolgen van het ongewoon voorval te voorkomen als bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet.

2. Het eerste lid geldt niet voor:
   a. milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
   b. ongewone voorvallen bij wonen.

Afdeling 5.2 Bodembeheer

Paragraaf 5.2.1 Graven in bodem

Artikel 5.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het graven in bodem, bedoeld in artikel 3.48d en artikel 3.48f van het Besluit activiteiten leefomgeving, bij werkzaamheden voor kabels en leidingen tot een diepte van 2 m beneden het maaiveld.

Artikel 5.8 Bodem en afval: niet gescheiden houden grond

In afwijking van artikel 4.1222 en artikel 4.1230, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving hoeven bij het graven, terugplaatsen of afvoeren van grond, partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen, waarin de partijen op grond van artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit zijn ingedeeld niet gescheiden te worden gehouden.

Artikel 5.9 Bodem: tijdelijk uitnemen van grond

In afwijking van artikel 4.1222, eerste lid, en artikel 4.1230a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving hoeft grond na het tijdelijk uitnemen niet in hetzelfde ontgravingsprofiel te worden teruggebracht.

Artikel 5.10 Bodem: tijdelijke opslag van vrijkomende grond

In afwijking van artikel 4.1223, tweede lid, en artikel 4.1231, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving hoeft grond bij het tijdelijk opslaan bij de ontgravingslocatie niet gescheiden te worden opgeslagen.

Afdeling 5.3 Geluid

Paragraaf 5.3.1 Algemene bepalingen

concept

Artikel 5.11 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op:
   a. of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
   b. of in een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor de duur van niet meer dan tien jaar; en
   c. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.

3. Deze afdeling is niet van toepassing op het geluid door:
   a. activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, met uitzondering van windturbines, windparken, civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;
   b. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen die onderdeel zijn van een hoofdspoorweg of een bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg;
   c. het opwekken van elektriciteit met een windpark van 3 of meer windturbines;
   d. het met een verplaatsbaar mijnbouwwerk aanleggen, aanpassen, testen, onderhouden, repareren en buiten gebruik stellen van een boorgat of stimuleren van een voorkomen via een boorgat, bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   e. bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV; en
   f. activiteiten bij detailhandel als:
      1. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van 1,5 kW of minder; of
      2. een of meer stookinstallaties aanwezig met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 130 kW of minder.

Artikel 5.12 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder.

Artikel 5.13 Meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit

Voor de toepassing van deze afdeling wordt als één activiteit beschouwd:
a. een activiteit als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
   1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
   2. elkaar functioneel ondersteunen.

Artikel 5.14 Waar waarden gelden

Tenzij anders is bepaald, gelden de waarden voor het geluid door een activiteit:
a. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
   1. op de gevel; en
   2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw;
b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen; en
c. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

Artikel 5.15 Functionele binding

De waarden voor geluid zijn niet van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit.

concept

Artikel 5.16 Uitzonderingen geluidbronnen

De waarden voor geluid zijn niet van toepassing op:

a. geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;
b. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee is vermengd; en
c. onversterkt muziekgeluid, als het gaat om repetities van muziekgezelschappen, voor de duur van drie uur per week in de periode tussen 07.00 en 23.00 uur.

Artikel 5.17 Onderzoek

1. In de volgende gevallen wordt er een geluidonderzoek verricht:
   a. als tussen 19.00 en 7.00 uur per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, tenzij het gaat om het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden of een activiteit waarvan horeca-activiteiten de kern vormen;
   b. bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 m, bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   c. als in de buitenlucht metalen in bulk worden overgeslagen of in de buitenlucht metalen mechanisch worden bewerkt;
   d. bij het reinigen van afvalwater door waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit van 120.000 of meer vervuilingseenheden;
   e. bij het neutraliseren van airbags of gordelspanners door deze te ontsteken;
   f. bij het vervaardigen van betonmortel of betonwaren;
   g. bij een binnenschietbaan als de afstand van de binnenschietbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw kleiner is dan 50 m; en
   h. als op basis van de aard van de activiteit aannemelijk is dat:
      1. in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, het equivalente geluidniveau (LAeq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
         I. 70 dB(A), als die ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen; of
         II. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder I; of
      2. in de buitenlucht of op een open terrein muziek ten gehore zal worden gebracht.

2. Het gemiddelde aantal transportbewegingen is een gemiddelde gemeten over de periode van een jaar.

3. In afwijking van het eerste lid, onder a, geldt voor een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen het aantal transportbewegingen tussen 19.00 en 6.00 uur.

4. Uit het rapport van een geluidonderzoek, als bedoeld in het eerste lid, blijkt op grond van verrichte geluidsmetingen of geluidberekeningen of wordt voldaan aan:
   a. de waarden, bedoeld in de paragrafen 5.3.2 en 5.3.3; of
   b. de van toepassing zijnde geluidwaarden van de omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. In het rapport wordt aangegeven welke voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat de waarden, bedoeld onder a en b, worden overschreden.

Artikel 5.18 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 5.17, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 5.3.2 Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

concept

Artikel 5.19 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, met uitzondering van:

a. een activiteit als bedoeld in paragraaf 5.3.3; en
b. geluid waarvoor bij maatwerkvoorschrift of maatwerkregel is bepaald dat het niet representatief is voor een activiteit.

Artikel 5.20 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen

1. Het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw is niet hoger dan de standaardwaarden, bedoeld onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

2. Het geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de grenswaarden, bedoeld in onderstaande tabel.

Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	55 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)

3. De in het eerste en tweede lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

Artikel 5.21 Grenswaarde in- en aanpandig geluidgevoelig gebouw in avondperiode: eerbiedigende werking

1. Dit artikel is van toepassing op een activiteit die op het moment van inwerkingtreding van deze bepaling rechtmatig wordt verricht en naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor inwerkingtreding van deze bepaling.

2. In afwijking van artikel 5.20, tweede lid, is het maximale geluidniveau L_{Amax} in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- en aanpandig geluidgevoelig gebouw veroorzaakt door andere piekgeluiden niet hoger dan 50 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur.

Artikel 5.22 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen: eerbiedigende werking tankstation

1. Dit artikel is van toepassing op het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden dat op het moment van inwerkingtreding van deze bepaling rechtmatig wordt verricht en naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor inwerkingtreding van deze bepaling.

2. In afwijking van artikel 5.20, eerste en derde lid, is het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw door bestaande tankstations

	07.00 – 21.00 uur	21.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	60 dB(A)

3. De in het tweede lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 21.00 uur.

Artikel 5.23 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein

1. In afwijking van artikel 5.20, eerste lid, is het geluid door een activiteit die wordt verricht op een bedrijventerrein op een geluidgevoelig gebouw op dat terrein, niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw gelegen op een bedrijventerrein

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)

2. De in het eerste lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

Artikel 5.24 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door agrarische activiteiten, niet zijnde glastuinbouw

1. In afwijking van artikel 5.20, eerste lid, is het geluid door een activiteit, waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, maar dat geen glastuinbouwbedrijf is dat is gelegen in een glastuinbouwgebied, op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw door agrarische activiteiten

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

concept

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

2. In afwijking van artikel 5.20, tweede lid, is het maximaal geluidniveau L_{Amax} in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- en aanpandig geluidgevoelig gebouw veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen door een activiteit, waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, maar dat geen glastuinbouwbedrijf is dat is gelegen in een glastuinbouwgebied, niet hoger dan 55 dB(A) tussen 06.00 en 07.00 uur.

3. De in het eerste en tweede lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op:
   a. het laden en lossen en het in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid, in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur;
   b. het laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur, voor zover dat ten hoogste één keer in die periode plaatsvindt; en
   c. het wassen van kasdekken in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur.

Artikel 5.25 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door agrarische activiteiten, niet zijnde glastuinbouw: eerbiedigende werking

1. Dit artikel is van toepassing op het geluid door een activiteit, waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, maar dat geen glastuinbouwbedrijf is dat is gelegen in een glastuinbouwgebied, die op het moment van inwerkingtreding van deze bepaling rechtmatig wordt verricht en naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor inwerkingtreding van deze bepaling.

2. In afwijking van artikel 5.24, eerste lid, is het geluid door een activiteit, waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, maar dat geen glastuinbouwbedrijf is dat is gelegen in een glastuinbouwgebied, op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw door bestaande agrarische activiteiten

	06.00 – 19.00 uur	19.00 – 22.00 uur	22.00 – 06.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

3. In afwijking van artikel 5.20, tweede lid, is het geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen niet hoger dan de grenswaarden, bedoeld in onderstaande tabel.

concept

Grenswaarde toelaatbaar geluid binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen door bestaande agrarische activiteiten

-	06.00 – 19.00 uur	19.00 – 22.00 uur	22.00 – 06.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

4. De in het tweede en derde lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op:
   a. het laden en lossen en het in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid, in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur;
   b. het laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur, voor zover dat ten hoogste één keer in die periode plaatsvindt; en
   c. het wassen van kasdekken in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur.

Artikel 5.26 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door een glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied

1. In afwijking van artikel 5.20, eerste lid, is het geluid door een glastuinbouwbedrijf, dat in een glastuinbouwgebied ligt, op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw door een glastuinbedrijf in glastuinbouwgebied

-	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

2. De in het eerste lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op:
   a. het laden en lossen en het in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid, in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur;
   b. het laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur, voor zover dat ten hoogste één keer in die periode plaatsvindt; en
   c. het wassen van kasdekken in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur.

Artikel 5.27 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door een glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied: eerbiedigende werking

1. Dit artikel is van toepassing op het geluid door een glastuinbouwbedrijf in een glastuinbouwgebied, dat op het moment van inwerkingtreding van deze bepaling rechtmatig wordt verricht

concept

concept

en naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor inwerkingtreding van deze bepaling.

2. In afwijking van artikel 5.26, eerste lid, is het geluid door een glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied, op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw door een bestaand glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied

-	06.00 – 19.00 uur	19.00 – 22.00 uur	22.00 – 06.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

3. In afwijking van artikel 5.20, tweede lid, is het geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen niet hoger dan de grenswaarden, bedoeld in onderstaande tabel.

Grenswaarde toelaatbaar geluid binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen door een bestaand glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied

-	06.00 – 19.00 uur	19.00 – 22.00 uur	22.00 – 06.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
-	-	-	-

4. De in het tweede en derde lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op:
   a. het laden en lossen en het in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid, in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur;
   b. het laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur, voor zover dat ten hoogste één keer in die periode plaatsvindt; en
   c. het wassen van kasdekken in de periode tussen 19.00 uur en 06.00 uur.

Artikel 5.28 Waar waarden gelden: overige activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken

Als de activiteit, als bedoeld in artikel 5.78b, eerste lid, onder b en c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt verricht buiten een gezoneerd industrieterrein gelden de waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar, LT}$), bedoeld in artikel 5.20 op een afstand van 50 m vanaf de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

concept

Artikel 5.29 Festiviteiten

1. De waarden in deze paragraaf zijn, voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:
   a. festiviteiten die bij of krachtens gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor die verordening geldt; en
   b. andere festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het aantal bij of krachtens die verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van bedrijfssector kan verschillen en niet meer bedraagt dan twaalf per kalenderjaar.

2. Een festiviteit die ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

Paragraaf 5.3.3 Geluid door windturbines

Artikel 5.30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het geluid op een geluidgevoelig gebouw door het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 m, bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 5.31 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen

Het geluid door het opwekken van elektriciteit met een windturbine of windpark op een geluidgevoelig gebouw is ten hoogste 47 L_{den} en 41 L_{night}.

Artikel 5.32 Registratie gegevens windturbines

1. De volgende gegevens worden geregistreerd:
   a. de emissieterm L_E, bedoeld in onderdeel 3.1 van bijlage IVi bij de Omgevingsregeling, gebaseerd op de effectieve werking gedurende het afgelopen kalenderjaar; en
   b. de voor de duur van een handhavingsmeting benodigde gegevens ter bepaling van de windsnelheid op ashoogte, bedoeld in paragraaf 1.6 van bijlage IVi bij de Omgevingsregeling.

2. De gegevens worden gedurende vijf jaar bewaard.

Afdeling 5.4 Geur

Paragraaf 5.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.33 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op een geurgevoelig gebouw dat op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor de duur van niet meer dan tien jaar.

Artikel 5.34 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van artikel 5.33, tweede lid, zijn de waarden en de afstanden voor geur in dit hoofdstuk ook van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat voor een duur van niet meer dan tien jaar is toegelaten:
   a. in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet dat gold voor inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
   b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2. In afwijking van artikel 5.33, eerste lid, zijn de waarden en afstanden voor geur in dit hoofdstuk niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:
   a. het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet dat gold voor inwerkingtreding van dit omgevingsplan; of
   b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 5.35 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder.

Artikel 5.36 Waar waarden en tot waar afstanden gelden

De waarden en de afstanden voor de geur door een activiteit gelden:
a. als het gaat om een geurgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
   1. op of tot de gevel; en
   2. op of tot de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geurgevoelig gebouw;
b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op of tot de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.

Artikel 5.37 Functionele binding

De waarden en afstanden voor geur zijn niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit.

Artikel 5.38 Cumulatie

Bij de waarden en afstanden voor geur door een activiteit is geen rekening gehouden met de cumulatie van geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Paragraaf 5.4.2 Geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken

Artikel 5.39 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk, als bedoeld in artikel 3.173 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 5.40 Waarden geurgevoelige gebouwen door zuiveringtechnisch werk

De geur door het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk op een geurgevoelig gebouw is niet hoger dan de grenswaarde, bedoeld onderstaande tabel.

Grenswaarde toelaatbare geur ouE/m3 als 98-percentiel door een zuiveringtechnisch werk op een geurgevoelig gebouw

Activiteit	*Geurgevoelig gebouw*	*Grenswaarde*
Het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk	Gelegen binnen de bebouwingscontour geur, anders dan op een gezoneerd industrieterrein, een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, of een bedrijventerrein	0,5 ou_E/m^3
-	Gelegen: – op een gezoneerd industrieterrein; – op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld; – een bedrijventerrein; of – buiten de bebouwingscontour geur	1 ou_E/m^3

concept

Artikel 5.41 Waarden geurgevoelige gebouwen door zuiveringtechnisch werk voor 1 februari 1996

In afwijking van artikel 5.40 is de geur door het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk, dat is opgericht voor 1 februari 1996 en waarvoor op 1 februari 1996 een vergunning op grond van artikel 8.1 van de Wet milieubeheer in werking en onherroepelijk was, op een geurgevoelig gebouw niet hoger dan de grenswaarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Grenswaarde toelaatbare geur ouE/m3 als 98-percentiel door een zuiveringtechnisch werk opgericht voor 1 februari 1996 op een geurgevoelig gebouw

Activiteit	*Geurgevoelig gebouw*	*Grenswaarde*
Het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk, opgericht voor 1 februari 1996	Gelegen binnen de bebouwingscontour geur, anders dan op een gezoneerd industrieterrein, een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, of een bedrijventerrein	1,5 ou_E/m^3
	Gelegen: – op een gezoneerd industrieterrein;	
	– op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;	3,5 ou_E/m^3
	– een bedrijventerrein; of	
	– buiten de bebouwingscontour geur	

Artikel 5.42 Geen waarden specifieke geurgevoelige gebouwen tot 1 januari 2011

De waarden, bedoeld in artikelen 5.40 en 5.41, zijn niet van toepassing op de geur door het exploiteren van een zuiveringtechnisch werk waarvoor tot 1 januari 2011 een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking en onherroepelijk was, op geurgevoelige gebouwen die:

a. op het moment van verlening van de vergunning niet aanwezig waren en voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gebouwd; of
b. in de vergunning niet als geurgevoelig werden beschouwd.

Artikel 5.43 Wijziging zuiveringtechnisch werk

Bij het wijzigen van een zuiveringtechnisch werk als bedoeld in de artikelen 5.41 en 5.42, is de waarde op een geurgevoelig gebouw als gevolg van dat zuiveringtechnisch werk niet hoger dan de waarde voor geur op een geurgevoelig gebouw, voorafgaand aan de verandering, tenzij de waarden, bedoeld in artikel 5.40 niet worden overschreden.

Paragraaf 5.4.3 Geur door het houden van landbouwdieren in een dierenverblijf

Artikel 5.44 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het beginnen met of het wijzigen of uitbreiden van het in een dierenverblijf houden van:
   a. landbouwhuisdieren; en
   b. paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het houden van minder dan 10 schapen, 5 paarden en pony's, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren.

Artikel 5.45 Vanaf waar afstanden gelden

Een afstand als bedoeld in deze paragraaf geldt vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf, bedoeld in artikel 4.806, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving

concept

Artikel 5.46 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: waarden voor geurgevoelige gebouwen

De geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw is niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarde toelaatbare geur ouE/m3 als 98-percentiel door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

Geurgevoelig gebouw	*Standaardwaarde*
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	2,0 ou_E/m^3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	8,0 ou_E/m^3

Artikel 5.47 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: 1 januari 2024

1. Als onmiddellijk voor 1 januari 2024 de geur op een locatie rechtmatig meer bedraagt dan de waarde, bedoeld in artikel 5.46, mag, in afwijking van dat artikel bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:
   a. het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toenemen, en
   b. de geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op die locatie niet toenemen.

2. Voor gevallen als bedoeld in het eerste lid mag het aantal landbouwhuisdieren van een of meer diercategorieën met geuremissiefactor alleen toenemen als:
   a. een geurbelastingreducerende maatregel wordt getroffen; en
   b. de totale geur na het uitbreiden niet meer bedraagt dan het gemiddelde van de waarde, bedoeld in artikel 5.46, en de waarde van de geur die de activiteit onmiddellijk voorafgaand aan het treffen van de maatregel rechtmatig mocht veroorzaken.

Artikel 5.48 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: afstanden specifieke geurgevoelige gebouwen

Artikel 5.46 is niet van toepassing bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor, als de afstand op een locatie gelijk of groter is dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel, tot de volgende geurgevoelige gebouwen:

a. een geurgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan;
b. een geurgevoelig gebouw dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan;
c. een geurgevoelig gebouw met een woonfunctie dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
   1. op een locatie die op dat tijdstip werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf;
   2. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van het dierenverblijf; en
   3. in samenhang met de sloop van een dierenverblijf of bedrijfsgebouw dat onderdeel heeft uitgemaakt van een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of voor functioneel ondersteunende activiteiten; en
d. een geurgevoelig gebouw dat aanwezig is op een locatie waar een geurgevoelig gebouw met een woonfunctie als bedoeld onder c is gebouwd.

Afstand tot een specifiek geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor

Specifiek geurgevoelig gebouw	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

concept

Artikel 5.49 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstanden

Bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden is de afstand binnen geur landbouwhuisdieren halvering tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden

Geurgevoelig gebouw	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	50 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	25 m

Artikel 5.50 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: 1 januari 2024

1. Artikel 5.49 is niet van toepassing als op een locatie onmiddellijk voor 1 januari 2024 rechtmatig niet wordt voldaan aan de afstand, bedoeld in dat artikel.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid mag het aantal landbouwhuisdieren per diercategorie zonder geuremissiefactor of het aantal paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, niet toenemen en de afstand tot een geurgevoelig geurgevoelig gebouw niet afnemen.

Artikel 5.51 Geur landbouwhuisdieren of paarden en pony's voor het berijden: afstanden vanaf de gevel dierenverblijf

1. Onverminderd de artikelen 5.46 tot en met 5.50 is bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor of zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden de afstand tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand gevel dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden

Geurgevoelig gebouw	Afstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	50 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	25 m

2. In afwijking van artikel 5.45, geldt de afstand, bedoeld in het eerste lid, vanaf de gevel van een dierenverblijf.

Artikel 5.52 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: 1 januari 2024

Als voor 1 januari 2024 voor het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een locatie rechtmatig niet wordt voldaan aan de afstand, bedoeld in artikel 5.51, mag, in afwijking van dat artikel bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:

a. die afstand niet afnemen;
b. de geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw niet toenemen; en
c. het aantal landbouwhuisdieren per diercategorie met geuremissiefactor niet toenemen.

Artikel 5.53 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: 1 januari 2024

Als voor 1 januari 2024 voor het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden of pony's die gehouden worden voor het berijden op een locatie rechtmatig niet wordt voldaan aan de afstand, bedoeld in artikel 5.51, mag, in afwijking van dat artikel bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden of pony's die gehouden worden het berijden:

a. die afstand niet afnemen; en
b. het aantal landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of het aantal paarden of pony's die gehouden worden voor het berijden, niet toenemen.

Paragraaf 5.4.4 Geur door andere agrarische activiteiten

Artikel 5.54 Geur opslaan vaste mest, champost of dikke fractie: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het opslaan van:
   a. vaste mest die afkomstig is van landbouwhuisdieren of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden;
   b. champost; of
   c. dikke fractie.

2. Dit artikel is niet van toepassing op het opslaan van:
   a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie met een totaal volume van 3 m^3 of minder;
   b. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie korter dan twee weken op een plek; en
   c. het opslaan van meer dan 600 m^3 vaste mest.

3. Bij het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt van de opslagplaats tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie

Opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie	Afstand
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

Artikel 5.55 Geur opslaan gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong met een totaal volume van meer dan 3 m^3.

2. Bij het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt van de opslagplaats tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong

Opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong	Afstand
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

Artikel 5.56 Geur opslaan kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het opslaan van:
   a. kuilvoer met een totaal volume van meer dan 3 m^3; en
   b. vaste bijvoedermiddelen met een totaal volume van meer dan 3 m^3.

2. Dit artikel is niet van toepassing op in plasticfolie verpakte veevoederbalen.

3. Bij het opslaan van kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt van de opslagplaats tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

concept

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen

Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen	Afstand
Niet afgedekt opslaan	50 m
Afgedekt opslaan	25 m

Artikel 5.57 Geur opslaan drijfmest, digestaat en dunne fractie: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie in een of meer mestbassins met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 750 m^2 of een gezamenlijke inhoud van ten hoogste 2.500 m^3.

2. Bij het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie in een of meer mestbassins is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt van het mestbassin tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie in een mestbassin

Opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie in een mestbassin	Afstand tot geurgevoelig gevoelig gebouw	
-	Zonder functionele binding met dierenverblijf in directe omgeving	Met functionele binding met dierenverblijf in directe omgeving
Gezamenlijke oppervlakte minder dan 350 m^2	50 m	25 m
Gezamenlijke oppervlakte 350 m^2 tot en met 750 m^2	100 m	50 m

Artikel 5.58 Geur voorziening biologisch behandelen dierlijke meststoffen voor of na vergisten: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het exploiteren van een voorziening voor het biologisch behandelen van dierlijke meststoffen voor of na het vergisten van dierlijke meststoffen, bedoeld in artikel 4.864 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. Dit artikel is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

3. Bij het exploiteren van een voorziening voor het biologisch behandelen van dierlijke meststoffen voor of na het vergisten is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt van de voorziening tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door een voorziening voor het biologisch behandelen van dierlijke meststoffen voor of na het vergisten

Voorziening voor het biologisch behandelen van dierlijke meststoffen voor of na het vergisten	Afstand
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

-

Artikel 5.59 Geur composteren of opslaan van groenafval: afstanden

1. Dit artikel is van toepassing op het composteren of opslaan van groenafval met een volume van 3 m^3 tot en met 600 m^3.

concept

2. Dit artikel is niet van toepassing op groenafval dat een gevaarlijke afvalstof of gebruikt substraatmateriaal is.

3. Bij het composteren of opslaan van groenafval is de afstand voor geur vanaf het dichtstbijzijnde punt de composteringshoop of de opslagplaats voor groenafval tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner dan de afstand, bedoeld in onderstaande tabel.

Afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het composteren of opslaan van groenafval

Composteren of opslaan van groenafval	Afstand
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

Artikel 5.60 Geur andere agrarische activiteiten: 1 januari 2013

1. Dit artikel is van toepassing op het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie, bedoeld in artikel 5.54, het opslaan van substraatmateriaal van plantaardige oorsprong, bedoeld in artikel 5.55, het opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen, bedoeld in artikel 5.56, en het composteren of opslaan van groenafval, bedoeld in artikel 5.59, als:
   a. het opslaan al voor 1 januari 2013 plaatsvond;
   b. de afstand tussen de activiteit en een geurgevoelig gebouw op 1 januari 2013 rechtmatig kleiner was dan de afstand, bedoeld in artikel 5.54, derde lid, artikel 5.55, tweede lid, artikel 5.56, derde lid, of artikel 5.59, derde lid; en
   c. verplaatsing van de opslagplaats of composteringshoop redelijkerwijs niet kan worden gevergd.

2. Dit artikel is ook van toepassing op het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie in een of meer mestbassins, bedoeld in artikel 5.57, eerste lid, als:
   a. de afstand tussen de activiteit, bedoeld in artikel 5.57, eerste lid, en een geurgevoelig gebouw op 1 januari 2013 rechtmatig kleiner was dan de afstand, bedoeld in artikel 5.57, tweede lid;
   b. het mestbassin voor 1 januari 2013 is opgericht; en
   c. verplaatsing van het mestbassin redelijkerwijs niet kan worden gevergd.

3. In een geval als bedoeld in het eerste of tweede lid is artikel 5.54, derde lid, artikel 5.55, tweede lid, artikel 5.56, derde lid, artikel 5.57, tweede lid, of artikel 5.59, derde lid, niet van toepassing en neemt de afstand tot een geurgevoelig gebouw niet af.

Afdeling 5.5 Niet-industriële voedselbereiding

Artikel 5.61 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen met:
   a. keukenapparatuur;
   b. grootkeukenapparatuur;
   c. een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen; of
   d. een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen of een aansluitwaarde van ten hoogste 100 kW.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op de voedingsmiddelenindustrie zoals bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij daar ook voedingsmiddelen worden bereid voor personen die werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

Artikel 5.62 Afvalwater

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater wordt het te lozen afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen geloosd in een vuilwaterriool.

2. Als niet in een vuilwaterriool kan worden geloosd, kan het afvalwater op de bodem worden geloosd, als het afvalwater gezamenlijk met huishoudelijk afvalwater wordt geloosd en de

concept

concept

voorzieningen voor het zuiveren van huishoudelijk afvalwater zijn berekend op het zuiveren van het afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen.

3. Afvalwater dat afvalstoffen bevat, die door versnijdende of vermalende apparatuur zijn versneden of vermalen, wordt niet geloosd.

4. Afvalwater, dat afkomstig is van het bereiden van voedingsmiddelen in een voertuig of andere mobiele installatie, wordt niet geloosd.

5. Vethoudend afvalwater dat wordt geloosd, wordt voor vermenging met ander afvalwater geleid door:
   a. een vetafscheider en slibvangput die voldoet aan NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2 en met een capaciteit van ten minste 2 l/s; of
   b. een vetafscheider en slibvangput die zijn geplaatst voor 14 september 2004 en zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater die wordt geloosd.

6. In afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2 kan met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan daar vermeld worden volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de afscheider.

7. Bewijzen van het legen en reinigen van de vetafscheider en slibvangput worden gedurende ten minste 5 jaar bewaard.

Artikel 5.63 Geur

1. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:
   a. ten minste 2 m boven de hoogste daklijn van de binnen 25 m van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
   b. geleid door een ontgeuringsinstallatie.

2. Dampen die vrijkomen bij het bereiden van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur door frituren, bakken in olie of vet of grillen, anders dan met houtskool, worden afgezogen en geleid door een vetvangend filter.

3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing:
   a. op het bereiden van voedingsmiddelen met keukenapparatuur; en
   b. als het mogelijke effect van de geuremissie van de uittredende lucht van een afzuiginstallatie beperkt blijft tot een gezoneerd industrieterrein, op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld of een bedrijventerrein met minder dan één geurgevoelig gebouw per hectare.

4. Voor zover er geen verandering van de activiteit plaatsvindt die leidt tot een toename van de geurbelasting op een geurgevoelig gebouw, is het eerste lid niet van toepassing als voor 1 januari 2008 voor die activiteit:
   a. een vergunning is verleend die voor die datum onherroepelijk is; of
   b. voorschriften golden op grond van een van de besluiten, genoemd in artikel 6.43 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals dat besluit luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 5.64 Gegevens en bescheiden

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel 5.61 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
   b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
      1. de grenzen van het terrein;
      2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
      3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
      4. de ligging van de bedrijfsriolering; en
      5. de plaats van de lozingspunten;

c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die wonen of werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

4. Het eerste lid, onder b, onder 4° en 5°, zijn niet van toepassing op voertuigen of andere mobiele installaties waaruit geen afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen wordt geloosd.

Artikel 5.65 Maatwerkvoorschriften

1. Bij maatwerkvoorschrift kan, in afwijking van artikel 5.62, vierde lid, toegestaan worden dat afvalwater dat afkomstig is van een voertuig of andere mobiele installatie waarin voedsel wordt bereid, wordt geloosd op het vuilwaterriool.

2. Bij maatwerkvoorschrift kan, in afwijking van artikel 5.62, vijfde lid, toegestaan worden dat afvalwater wordt geloosd zonder een vetafscheider en slibvangput, indien gelet op het vetgehalte in het te lozen afvalwater in combinatie met de hoeveelheid te lozen afvalwater, het lozen geen nadelige gevolgen heeft voor de doelmatige werking van de voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

Afdeling 5.6 Olieafscheider in zettingsgevoelig gebied

Artikel 5.66 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing als afvalwater wordt geleid door een olieafscheider binnen het aandachtsgebied zetting.

Artikel 5.67 Bodem en water: onderhoud olieafscheider

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater en het voorkomen van verontreiniging van de bodem wordt een olieafscheider onderhouden en geïnspecteerd volgens NEN-EN 858-2:2003.

Artikel 5.68 Bodem: peilbuis bij olieafscheider

1. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van de bodem wordt bij een olieafscheider, als bedoeld in artikel 5.66, een peilbuis geplaatst.

2. De peilbuis wordt geplaatst door een onderneming met een erkenning bodemkwaliteit voor BRL SIKB 2000 of een certificatie-instantie of inspectie-instantie met een erkenning bodemkwaliteit voor AS SIKB 2000.

3. De positie van de peilbuis wordt bepaald aan de hand van:
a. de opbouw en samenstelling van de bodem;
b. de stand en stromingsrichting van het grondwater; en
c. de aanwezigheid en invloed van oppervlaktewaterlichamen en grondwateronttrekkingsactiviteiten.

4. De peilbuis is horizontaal op een afstand van minder dan 2 m gelegen van de influentzijde van de olieafscheider, of op de kortste redelijkerwijze afstand.

5. De peilbuis wordt snijdend met de grondwaterspiegel geplaatst.

Artikel 5.69 Bodem: bemonsteren peilbuis

1. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van de bodem wordt een geplaatste peilbuis uiterlijk binnen twee maanden voor de eerste keer bemonsterd, daarna vindt bemonstering ten minste eenmaal per twee jaar plaats.

concept

2. De bemonsteringen worden verricht door een onderneming met een erkenning bodemkwaliteit voor BRL SIKB 2000 of een certificatie-instantie of inspectie-instantie met een erkenning bodemkwaliteit voor AS SIKB 2000.

3. De monsters worden onderzocht door een laboratorium met een erkenning bodemkwaliteit voor AS SIKB 3000.

4. De monsters worden onderzocht op aanwezigheid van:
   a. minerale oliecomponenten volgens NEN-EN-ISO 9377-2; en
   b. vluchtige aromaten volgens NEN-EN-ISO 15680.

5. Het bevoegd gezag ontvangt uiterlijk binnen een maand na de bemonstering een rapportage.

6. De rapportage voldoet aan een verslag als bedoeld in NEN 5740.

7. De resultaten van de bemonstering worden ook verstrekt in het bestandsformaat XML volgens de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 5.70 Bodem: nader onderzoek

1. Als uit de resultaten van het onderzoek, bedoeld in artikel 5.69, vierde lid, blijkt dat één van de waarden in onderstaande tabel voor de daarin opgenomen stoffen in het grondwater wordt overschreden, wordt nader onderzoek verricht naar de omvang van de verontreiniging.

Waarden voor nader onderzoek

Stof	Waarden voor nader onderzoek in µg/l
Benzeen	15,1
Ethylbenzeen	77
Tolueen	504
Xylenen (som)	35,1
Naftaleen	35
Minerale olie	325

2. Het nader onderzoek voldoet aan NTA 5755.

3. Het veldwerk wordt verricht door een onderneming met een erkenning bodemkwaliteit voor BRL SIKB 2000 of een certificatie-instantie of inspectie-instantie met een erkenning bodemkwaliteit voor AS SIKB 2000.

4. De laboratoriumanalyse wordt verricht door een laboratorium of inspectie-instantie met een erkenning bodemkwaliteit voor AS 3000.

5. Het bevoegd gezag ontvangt uiterlijk binnen een maand na het nader onderzoek een rapportage, die voldoet aan NTA 5755.

6. De resultaten van de bemonstering worden ook verstrekt in het bestandsformaat XML volgens de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 5.71 Herstel van de bodemkwaliteit

1. Als de bodem is verontreinigd, wordt uiterlijk zes maanden na het toezenden van de rapportage nader onderzoek, bedoeld in artikel 5.70, de bodemkwaliteit hersteld tot:
   a. de bodemkwaliteit en grondwaterkwaliteit, die is vastgesteld in een rapport volgens NEN 5740 dat is opgesteld voor het begin van de activiteit;
   b. de bodemkwaliteit van de locatie waarop de activiteit is verricht, zoals die is vastgesteld op een bodemkwaliteitskaart als bedoeld in artikel 25c, derde lid, van het Besluit bodemkwaliteit; of
   c. de kwaliteitsklasse landbouw/natuur, bedoeld in artikel 25d, van het Besluit bodemkwaliteit.

concept

concept

2. Het herstel wordt verricht door een onderneming met een erkenning bodemkwaliteit voor BRL SIKB 7000.

3. Het bevoegd gezag wordt ten minste vijf dagen voor het begin van de herstelwerkzaamheden geïnformeerd over de begindatum.

4. Het bevoegd gezag wordt ten hoogste vijf dagen na beëindiging van de herstelwerkzaamheden geïnformeerd over de einddatum.

5. Ten hoogste vier weken na beëindiging van de herstelwerkzaamheden worden aan het bevoegd gezag gegevens en bescheiden verstrekt in de vorm van een evaluatieverslag volgens BRL SIKB 6000 dat in ieder geval de volgende gegevens bevat:
   a. de resultaten van de milieukundige begeleiding, bestaande uit het onderdeel processturing met daarbij in ieder geval een opsomming van bijzondere omstandigheden die zich hebben voorgedaan tijdens de herstelwerkzaamheden; en
   b. de resultaten van de milieukundige begeleiding, bestaande uit het onderdeel verificatie van het eindresultaat van de herstelwerkzaamheden.

Afdeling 5.7 Trillingen

Artikel 5.72 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op de trillingen door een activiteit in een frequentie van 1 tot 80 Hz in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat:
   a. geheel of gedeeltelijk is gelegen op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld; en
   b. is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar.

Artikel 5.73 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het voorkomen of het beperken van hinder door trillingen.

Artikel 5.74 Meerdere activiteiten beschouwen als een activiteit

Voor de toepassing van deze afdeling wordt als één activiteit beschouwd:
a. een activiteit als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
   1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
   2. elkaar functioneel ondersteunen.

Artikel 5.75 Functionele binding

De waarden voor trillingen zijn niet van toepassing op trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit.

Artikel 5.76 Waarden voor continue trillingen

1. Bij het verrichten van een activiteit zijn de continue trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarde A_1 trillingssterkte V_{max}, bedoeld in onderstaande tabel.

2. Als niet voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in het eerste lid, zijn bij het verrichten van een activiteit de continue trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarden onder A_2 trillingssterkte V_{max} en A_3 trillingssterkte V_{per}, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden toelaatbare continue trillingen in trillinggevoelige ruimten

Soort	waarden	
-	07.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
A_1 trillingssterkte V_{max}	0,1	0,1
A_2 trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
A_3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Artikel 5.77 Waarden voor herhaald voorkomende trillingen

1. Bij het verrichten van een activiteit zijn de herhaald voorkomende trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarde A_1 trillingssterkte V_{max}, bedoeld in onderstaande tabel.

2. Als niet voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in het eerste lid, zijn bij het verrichten van een activiteit de herhaald voorkomende trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarden onder A_2 trillingssterkte Vmax en A_3 trillingssterkte V_{per}, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten

Soort	waarden	
-	07.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
A_1 trillingssterkte V_{max}	0,1	0,1
A_2 trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
A_3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Artikel 5.78 Waarden voor herhaald voorkomende trillingen: eerbiedigende werking

1. Dit artikel is van toepassing op de herhaald voorkomende trillingen van een activiteit die op het moment van inwerkingtreding van deze bepaling rechtmatig wordt verricht en naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor inwerkingtreding van deze bepaling.

2. In afwijking van artikel 5.76 zijn bij het verrichten van de activiteit, bedoeld in het eerste lid, de herhaald voorkomende trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarde A1 trillingssterkte V_{max}, bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten door bestaande activiteiten

Soort	waarden	
-	07.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
A_1 trillingssterkte V_{max}	0,2	0,2
A_2 trillingssterkte V_{max}	0,8	0,4
A_3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

3. Als niet voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in het tweede lid, zijn bij het verrichten van de activiteit de herhaald voorkomende trillingen in een trillinggevoelige ruimte niet hoger dan de waarden onder A2 trillingssterkte V_{max} en A3 trillingssterkte V_{per}, bedoeld in het tweede lid.

F

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

~~**Hoofdstuk 5**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

G

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 Uitvoeren van werken of werkzaamheden

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 6.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden.

Artikel 6.2 Vergunningplicht: werken of werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid te verrichten als het gaat om een in dit hoofdstuk aangewezen geval.

Artikel 6.3 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 6.2, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
   1. de omvang in vierkante meters; en
   2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
b. een topografische kaart voorzien van noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld.

Afdeling 6.2 Werken of werkzaamheden in aandachtsgebied archeologie

Artikel 6.4 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid binnen het aandachtsgebied archeologie.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, die worden verricht:
   a. in het kader van archeologisch onderzoek; en
   b. in het kader van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen.

Artikel 6.5 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: diepte en oppervlakte

Het verbod, bedoeld in artikel 6.2, geldt voor de volgende werken en werkzaamheden als deze dieper gaan dan de op de locatie weergegeven diepte archeologie en groter zijn dan de op de locatie weergegeven oppervlakte archeologie:

a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil;

concept

e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten; en
f. het heien van palen en slaan van damwanden.

Artikel 6.6 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: hoogte en oppervlakte

Het verbod, bedoeld in artikel 6.2, geldt voor de volgende werken en werkzaamheden als deze groter zijn dan de op de locatie weergegeven oppervlakte archeologie:
a. het ophogen van gronden met meer dan 0,5 m; en
b. het voorbelasten van gronden vanaf 1 m.

Artikel 6.7 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: archeologie

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt alleen verleend als op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat:
a. er geen archeologische waarden te verwachten zijn; of
b. door de activiteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden; of
c. schade door de activiteiten kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

Artikel 6.8 Vergunningvoorschriften werken of werkzaamheden: archeologie

Een vergunningvoorschrift, als bedoeld in artikel 6.7, aanhef en onder c, kan inhouden:
a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Artikel 6.9 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: archeologie

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, worden worden voor de beoordeling aan artikel 6.7 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt
   a. bij een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
   b. bij een booronderzoek met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;
   c. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de archeologische waarden.

2. Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

Afdeling 6.3 Werken of werkzaamheden in aandachtsgebied beeldkwaliteit

Artikel 6.10 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid binnen het aandachtsgebied beeldkwaliteit.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, die wordt verricht in het kader van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen.

Artikel 6.11 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: beeldkwaliteit

Het verbod, bedoeld in artikel , geldt voor de volgende werken en werkzaamheden:

concept

a. het inrichten van gebouwerven; en
b. het inrichten van openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 6.12 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt alleen verleend als:
a. de beeldkwaliteit van de in te richten erven, terreinen en openbaar toegankelijk gebied niet in strijd is met de criteria van de op het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediende geldende beleidsregels beeldkwaliteit, bedoeld in artikel 2.113; of
b. bij nog niet in werking getreden beleidsregels beeldkwaliteit: de beeldkwaliteit in ieder geval voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het Masterplan Gnephoek.

Artikel 6.13 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: beeldkwaliteit

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, worden voor de beoordeling aan artikel 6.12 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een inrichtingstekening met, voor zover relevant, daarop:
   1. de ligging van wegen, paden, overige verhardingen, groen en water;
   2. de ligging van sport- en speelplaatsen; en
   3. het type verharding, bestrating, groen en oeverbeschoeiingen; en
b. een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop, voor zover relevant:
   1. de wijze waarop locaties worden ontsloten; en
   2. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing.

Afdeling 6.4 Werken of werkzaamheden in aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Artikel 6.14 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid binnen het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, als het gaat om;
   a. een ontgrondingsactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning is verleend; of
   b. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande voorzieningen.

Artikel 6.15 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Het verbod, bedoeld in artikel 6.2, geldt voor de volgende werken en werkzaamheden:
a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m2;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen;
c. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
d. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden inclusief kaden, dijken of taluds;
e. het omzetten van grasland in land voor teelt van voedergewassen;
f. het kappen of rooien van een boom;
g. het planten van houtopstanden, waaronder de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen; en
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Artikel 6.16 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt alleen verleend als het belang van de activiteit wordt aangetoond en verenigbaar is met het belang van het behouden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 6.17 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt voor de beoordeling aan artikel 6.16 een motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de directe en indirecte gevolgen ervan voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden verstrekt.

concept

concept

Afdeling 6.5 Werkzaamheden in ontwikkelgebied

Artikel 6.18 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van werkzaamheden, gericht op de transformatie van ontwikkelgebied Gnephoek, die bestaan uit:
a. het ontgraven, ophogen, egaliseren en voorbelasten van gronden; en
b. het inrichten van de openbare ruimte.

Artikel 6.19 Bodem

Met het oog op het voorkomen van restzetting van de bodem worden bij het ontgraven, ophogen, egaliseren en voorbelasten de in onderstaande tabel opgenomen weg- en vloerpeilen aangehouden, waarbij gedurende een periode van 30 jaar niet meer dan 0,10 m restzetting plaatsvindt.

Tabel weg- en vloerpeilen

-	m NAP	m t.o.v. basis waterpeil
wegpeil	-1.18	1.20
vloerpeil	-0.98	1.40

Artikel 6.20 Water: oppervlaktewater en oevers

1. Met het oog op het verbeteren van de waterkwaliteit wordt bij de inrichting van de openbare ruimte:
   a. een voldoende en gevarieerde waterdiepte van oppervlaktewater gerealiseerd;
   b. 100% van de oevers buiten de woonmilieugebieden natuurvriendelijk ingericht met een minimale taludhelling van 1:5 ; en
   c. 50% van de oevers binnen de woonmilieugebieden natuurvriendelijk ingericht met een minimale taludhelling van 1:3.

2. Van een natuurvriendelijke inrichting van een oever, als bedoeld in het eerste lid, is sprake als er geen harde beschoeiing wordt gebruikt.

Artikel 6.21 Water: waterbergingsmaatregelen

Met het oog op het voorkomen van wateroverlast en waterschade worden maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat:
a. een bui van 120 mm/etmaal binnen het plangebied kan worden opgevangen met een normatief bergingspeil van -1.88 m (NAP); en
b. een bui van 70 mm/uur binnen de woonmilieugebieden kan worden opgevangen zonder dat dit gebouwen instroomt.

Artikel 6.22 Melding werkzaamheden

1. Het is verboden de activiteit, bedoeld in artikel 6.18, te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

2. Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
   a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
      1. de omvang in vierkante meters; en
      2. de hoogte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
   b. een topografische kaart voorzien van noordpijl en ten minste twee coördinatenparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit; en
   c. een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen.

Afdeling 6.6 Werken of werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed

Artikel 6.23 Toepassingsbereik

1. Tenzij anders bepaald is deze afdeling van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid binnen functie karakteristiek bouwwerk, functie cultuurlandschap of landschapsobject en functie gemeentelijk ensemble.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, als het gaat om:
   a. cultuurhistorisch onderzoek;
   b. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen; en
   c. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt.

Artikel 6.24 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden: cultureel erfgoed

Binnen functie gemeentelijk ensemble en functie cultuurlandschap of landschapsobject geldt het verbod, bedoeld in artikel 6.2, voor de volgende werken en werkzaamheden:
a. aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
c. verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
d. aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
g. geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen; en
h. al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afvalmaterialen.

Artikel 6.25 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden: cultureel erfgoed

Binnen functie gemeentelijk ensemble en functie karakteristiek bouwwerk geldt het verbod, bedoeld in artikel 6.2, ook voor het schilderen, sauzen, pleisteren of ontpleisteren van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover hiermee wordt afgeweken van de authentieke kleurstelling of gevelafwerking.

Artikel 6.26 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: cultureel erfgoed

1. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.2, wordt alleen verleend als:
   a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven; en
   b. directe of indirecte te verwachten gevolgen van het werk en/of de werkzaamheid de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig aantasten; en
   c. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind; of
   d. bij het verstoren of vernietigen van cultuurhistorische waarden:
      1. aangetoond is dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd; en
      2. aangetoond is dat de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwe ontwikkeling, die past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
   a. het behouden, onderhouden en versterken van cultuurhistorische waarden gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen; en
   b. het vernieuwen en ontwikkelen gebeurt vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 6.27 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: cultureel erfgoed

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 6.2, worden voor de beoordeling aan artikel 6.26 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. de opgave van het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik;
b. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische waarden; en

concept

c. zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: een nadere bepaling van de cultuurhistorische waarde aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het bouwwerk of het object tot zijn historische omgeving.

H

Na hoofdstuk 6 worden vijf hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 7 Overige activiteiten

Afdeling 7.1 Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed

Paragraaf 7.1.1 Activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten

Artikel 7.1 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf van toepassing op activiteiten binnen de functie gemeentelijk monument, die bestaan uit:
a. het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument;
b. het herstellen of gebruiken van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht; en
c. andere activiteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument.

Artikel 7.2 Specifieke zorgplicht: gemeentelijk monument

Degene die een activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

Artikel 7.3 Maatwerkvoorschrift: andere activiteit gemeentelijk monument

Over artikel 7.2 kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld als het gaat om een andere activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument.

Artikel 7.4 Vergunningplicht: gemeentelijk monument

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen, te herstellen of te gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Artikel 7.5 Uitzonderingen vergunningplicht: gemeentelijk monument

Het verbod, bedoeld in artikel 7.4, geldt niet voor een activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument binnen gemeentelijk monument - buitenkant, als het gaat om:
a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt; of
b. inpandige veranderingen van het gemeentelijke monument.

Artikel 7.6 Beoordelingsregels: gemeentelijk monument

1. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.4, wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.

2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
   a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
   b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;

concept

c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Artikel 7.7 Vergunningvoorschriften: verplaatsen gebouwd gemeentelijk monument

Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, die betrekking heeft op een gedeeltelijke of volledige verplaatsing van een gemeentelijk monument dat een bouwwerk is, worden voorschriften verbonden over het treffen van voorzorgsmaatregelen voor het demonteren, het overbrengen en de herbouw van dat bouwwerk op de nieuwe locatie.

Artikel 7.8 Aanvraagvereisten: gemeentelijk monument

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het monumentnummer en, voor zover van toepassing, de naam van het monument of de plaatselijke aanduiding van het archeologisch monument;
b. de opgave van het huidige gebruik van het gemeentelijk monument en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik; en
c. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor het gemeentelijk monument.

Artikel 7.9 Specifieke aanvraagvereisten: slopen van een monument

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, die betrekking heeft op het slopen van het monument, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen sloop:
      1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
      2. foto's van de bestaande toestand;
   b. de volgende tekeningen:
      1. als sprake is van het slopen van een deel van het monument waarbij de omvang van het monument wijzigt: situatietekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie;
      2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
         I. plattegronden;
         II. doorsneden;
         III. gevelaanzichten; of
         IV. een dakaanzicht; en
      3. slooptekeningen; en
   c. een omschrijving van de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal.

2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie;
   b. als sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld;
   c. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft; of
   d. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische en constructieve aspecten.

Artikel 7.10 Specifieke aanvraagvereisten: verplaatsen van een monument

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, die betrekking heeft op het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van het monument, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
   b. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen verplaatsing:

concept

concept

1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie;
2. foto's van de bestaande toestand; en
3. overzichtsfoto's van de nieuwe locatie;

c. de volgende tekeningen:
1. situatietekeningen van de bestaande en nieuwe situatie;
2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
I. plattegronden;
II. doorsneden;
III. gevelaanzichten; of
IV. een dakaanzicht; en
3. plantekeningen van de nieuwe toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
I. plattegronden;
II. doorsneden;
III. gevelaanzichten; of
IV. een dakaanzicht;

d. een bestek of werkomschrijving van de wijze van demonteren, van het verplaatsen naar de nieuwe locatie en de herbouw; en
e. als de activiteit bestaat uit het verplaatsen van een molen; een rapport over de molenbiotoop van de bestaande en de nieuwe situatie.

2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het monument tot zijn historische omgeving;
b. als op de bestaande of op de nieuwe locatie sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag door de activiteit zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld
c. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
d. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen; of
e. een opgave van de bij de voorbereiding en het verrichten van de activiteit te hanteren uitvoeringsrichtlijnen.

Artikel 7.11 Specifieke aanvraagvereisten: wijzigen van een monument

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, die betrekking heeft op het wijzigen van een monument of het herstellen daarvan waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar kan worden gebracht, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen activiteit:
1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
2. detailfoto's van de bestaande toestand, die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen activiteit zal worden verricht;

b. de volgende tekeningen:
1. een situatietekening van de bestaande situatie, en als de nieuwe situatie daarvan afwijkt: een situatietekening van de nieuwe situatie;
2. opnametekeningen van de bestaande toestand met voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
I. plattegronden;
II. doorsneden;
III. gevelaanzichten; of
IV. een dakaanzicht;
3. als er gebreken worden hersteld: gebrekentekeningen;
4. plantekeningen van de nieuwe toestand en van de voorgenomen werkzaamheden, met inbegrip van de te vervangen of te veranderen onderdelen en de te verhelpen gebreken, met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
I. plattegronden;
II. doorsneden;
III. gevelaanzichten; of

concept

IV. een dakaanzicht; en
5. als sprake is van verwijdering van materiaal: slooptekeningen; en

c. een omschrijving van de aard en omvang van de activiteit in de vorm van een bestek of werkomschrijving, met:
1. de te gebruiken en de te vervangen materialen, de toe te passen constructies, afwerkingen en kleuren, en de wijze van uitvoering of verwerking; en
2. als sprake is van verwijdering van materiaal: de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal

2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie;
b. als sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
c. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
d. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
e. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen;
f. voor zover er algemene kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten op de activiteit van toepassing zijn: een opgave of de voorgenomen activiteit hierop is afgestemd; of
g. als de activiteit een monument betreft dat een tuinaanleg, parkaanleg of andere groenaanleg is: een beheervisie.

Artikel 7.12 Specifieke aanvraagvereisten: gebruiken van een monument

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.4, die betrekking heeft op het gebruiken van een monument waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar gebracht, wordt voor de beoordeling een opgave verstrekt van de maatregelen die worden getroffen om deze nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 7.13 Voorbeschermd gemeentelijk monument: overeenkomstige toepassing

De artikelen 7.5 tot en met 7.12 zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een voorbeschermd gemeentelijk monument.

Artikel 7.14 Verboden activiteiten: gemeentelijk monument

Het is verboden:
a. een monument of voorbeschermd monument te beschadigen of te vernielen; of
b. aan gemeentelijke monumenten onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Paragraaf 7.1.2 Sloopactiviteiten met invloed op cultureel erfgoed

Artikel 7.15 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk binnen functie karakteristiek bouwwerk en functie gemeentelijk ensemble.

Artikel 7.16 Vergunningplicht: slopen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

2. Dit artikel is niet van toepassing als op dezelfde locatie een omgevingsvergunning op grond van hoofdstuk 3 voor een nieuw te bouwen bouwwerk is verleend.

Artikel 7.17 Beoordelingsregels: slopen

1. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.16, wordt alleen verleend als:

concept

a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven; en
b. directe of indirecte te verwachten gevolgen van de sloopactiviteit de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig aantasten; en
c. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind; of
d. bij het verstoren of vernietigen van cultuurhistorische waarden:
   1. aangetoond is dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd; en
   2. aangetoond is dat het slopen plaatsvindt voor een nieuwe ontwikkeling, die past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
   a. het behouden, onderhouden en versterken van cultuurhistorische waarden gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen; en
   b. het vernieuwen en ontwikkelen gebeurt vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 7.18 Aanvraagvereisten: slopen

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.16, worden voor de beoordeling de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. de opgave van het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik;
b. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische waarden; en
c. zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: een nadere bepaling van de cultuurhistorische waarde aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het bouwwerk of het object tot zijn historische omgeving.

Afdeling 7.2 Activiteiten met betrekking tot gemeentewegen

Artikel 7.19 Toepassingsbereik activiteiten

1. Deze afdeling is van toepassing binnen ontwikkelgebied Gnephoek op het aanleggen of wijzigen van een verharde gemeenteweg, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde als op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een geluidgevoelig gebouw is toegelaten binnen het aandachtsgebied van die weg.

2. Deze afdeling is niet toepassing op:
   a. de aanleg of wijziging van een verharde gemeenteweg waaraan een besluit tot wijziging van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt;
   b. een geluidgevoelig gebouw dat op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; of
   c. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.

Artikel 7.20 Wijziging van een verharde gemeenteweg

Voor toepassing van deze afdeling wordt onder een wijziging van een verharde gemeenteweg verstaan:
a. het verplaatsen van een of meer rijstroken met meer dan 2 m;
b. het verhogen of verlagen van de rijstroken met meer dan 1 m;
c. een toename van het aantal rijstroken, niet zijnde voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken;
d. het vervangen van een wegdek door een minder stil wegdek; of
e. het verwijderen van geluidbeperkende maatregelen bestaande uit werken of bouwwerken langs de weg.

concept

Artikel 7.21 Vergunningplichtige activiteiten gemeenteweg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een verharde gemeenteweg aan te leggen of te wijzigen.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op het aanleggen van een verharde gemeenteweg, gerekend zonder te treffen maatregelen, als het aanleggen niet leidt tot overschrijding van:
   a. de standaardwaarde, bedoeld in tabel 2.37, op een geluidgevoelig gebouw; of
   b. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder: niet meer dan 1 dB meer geluid op een geluidgevoelig gebouw.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op het wijzigen van een verharde gemeenteweg, gerekend zonder te treffen maatregelen, als het wijzigen niet leidt tot overschrijden van de hoogste van de volgende waarden:
   a. de standaardwaarde, bedoeld in tabel 2.37, op een geluidgevoelig gebouw; en
   b. het geluid op die geluidgevoelige gebouwen onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging van de verharde gemeenteweg; of
   c. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder: niet meer dan 1 dB meer geluid op een geluidgevoelig gebouw.

Artikel 7.22 Beoordelingsregels activiteiten gemeenteweg

1. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.21, wordt alleen verleend als:
   a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de waarden in artikel 7.21, tweede of derde lid, te voldoen;
   b. de overschrijding van de waarden in artikel 7.21, tweede of derde lid, door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk worden beperkt; en
   c. het geluid op gevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2.38.

2. Bij de beoordeling aan het criterium, bedoeld in het eerste lid worden geluidbeperkende maatregelen in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

3. Als bij de aanleg of wijziging van de verharde gemeenteweg sprake is van geluid op een geluidgevoelig gebouw door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, wordt:
   a. het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw bepaald; en
   b. de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw beoordeeld.

Artikel 7.23 Vergunningvoorschriften omgevingsvergunning gemeenteweg

Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.21, worden voorschriften verbonden die verplichten tot het treffen van geluidbeperkende maatregelen bedoeld in artikel 7.22.

Artikel 7.24 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeenteweg

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.21, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een akoestisch onderzoek naar:
   1. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen onmiddellijk voorafgaand aan de aanleg of wijziging van de verharde gemeenteweg ondervinden;
   2. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen door de aanleg of wijziging van de verharde gemeenteweg zullen ondervinden zonder de invloed van maatregelen;
   3. de op grond van artikel 7.22, eerste lid, onder a en b, in aanmerking komende geluidbeperkende maatregelen die kunnen worden getroffen om aan de waarden en voorwaarden in dat lid te voldoen.
b. een beschrijving van de voorgenomen geluidbeperkende maatregelen, bedoeld onder a, onder 3.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal

concept

Afdeling 8.1 Kostenverhaalsgebied Gnephoek

Paragraaf 8.1.1 Algemeen

Artikel 8.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing binnen het kostenverhaalsgebied.

2. Voor de toepassing van de regels is het kostenverhaalsgebied ingedeeld in openbare ruimte en woongebieden in de ruimtegebruikskaart kostenverhaal Gnephoek, als opgenomen in bijlage VI.

Artikel 8.2 Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

Bij een aanvraag om een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een lijst met soorten kostenverhaalplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
b. een aanduiding van de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd met een opgave van het aantal m^2 uitgeefbare grond;
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens bijlage VII, inclusief facturen.

Artikel 8.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

1. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking voor het geheel van zijn eigendommen is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die werken, werkzaamheden en maatregelen voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.

2. De vergoeding wordt geweigerd als:
   a. de werken, werkzaamheden en maatregelen betrekking hebben op de inrichting van openbare ruimte en de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
   b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

3. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen gevoegd, zoals deze uit facturen blijken. De opgave wordt ingedeeld volgens bijlage VII.

4. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen zijn opgenomen.

Artikel 8.4 Eindafrekening

1. Binnen twaalf weken na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt het college van burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

2. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

3. Als een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt het percentage van de disconteringsvoet, bedoeld in artikel 8.10 toegepast, waarmee rente wordt vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

4. Als na de vaststelling van de eindafrekening, bedoeld in het eerste lid, aanvragen om kostenverhaalsbeschikkingen voor bouwactiviteiten worden gedaan, valt de verschuldigde geldsom samen met het bedrag, bedoeld in het tweede lid en ontstaat er geen recht op terugbetaling.

concept

Artikel 8.5 Eindafrekening op verzoek

1. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks op 15 december door het college van burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste acht weken voor die datum zijn ontvangen.

2. Bij een verzoek om een eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
   b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens bijlage VII, inclusief facturen;
   c. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling; en
   d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

3. Artikel 8.4 is van toepassing op een eindafrekening op verzoek.

Paragraaf 8.1.2 Inhoudelijke regels

Artikel 8.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Met ingang van de prijspeildatum 1 januari 2026 geldt een tijdvak voor het kostenverhaal van 17 jaar.

Artikel 8.7 Opbrengsten

1. Voor het berekenen van de opbrengsten van de gronden worden de in tabel 8.7.1 genoemde vastgoedsoorten onderscheiden.

Tabel 8.7.1: voorziene bouwprogramma

Woonmilieu	~~Hoog~~ ste-delijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
Bruto oppervlakte woonvelden in m2	~~856~~	433.035	520.212	181.762	1.220.585
Netto uitgeefbaar terrein in m2	~~380~~	249.300	309.943	114.943	709.736
Woningtype	-	-	-	-	-
Sociaal grondgebonden huur	0	410	120	30	560
Sociaal appartementen huur	530	355	235	0	1.120
Betaalbaar grondgebonden koop	0	440	135	60	635
Betaalbaar grondgebonden huur	0	200	0	0	200
Betaalbaar appartementen koop	70	115	210	0	395
Betaalbaar appartementen huur	265	130	55	0	450
Vrije sector rijwoningen koop	0	300	420	20	740
Vrije sector herenhuizen koop	0	150	240	10	400
Vrije sector tweekapper koop	0	105	265	180	550
Vrije sector vrijstaand koop	0	0	155	120	275
Vrije sector appartementen koop	60	45	110	60	275
Totaal	925	2.250	1.945	480	5.600
Dichtheid won/ha bruto woonveld	~~189~~	51,96	37,39	26,41	45,88
Voorzieningen (m2 bvo)	-	-	-	-	-

concept

Woonmilieu	Hoogstedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
Bruto oppervlakte woonvelden in m2	8556	**433.035**	**520.212**	**181.762**	**1.220.585**
Netto uitgeefbaar terrein in m2	3660	**249.300**	**309.943**	**114.943**	**709.736**
Onderwijs	0	5.500	11.000	0	16.500
Maatschappelijk overig	2285	2.285	4.570	2.285	11.425
BSO & KDV	0	852	1.704	0	2.556
Supermarkt	2000	0	0	0	2.000
Commercieel overig	5025	1.750	0	0	6.775
Totaal (m2 bvo)	9310	10.387	17.274	2.285	39.256
Dichtheid m2bvo/ha bruto woonveld	1088	239,87	332,06	125,71	321,62

2. De opbrengsten worden geraamd volgens de nominale bedragen zoals opgenomen in tabel 8.7.2 en 8.7.3 aan de hand van de tabellen 8.7.4 tot en met 8.7.11.

Tabel 8.7.2: totale grondopbrengsten - woningtype

Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	560	€ 25.000	€ 14.000.000
Sociaal appartementen huur	1.120	€ 20.000	€ 22.400.000
Betaalbaar grondgebonden koop	635	€ 105.641	€ 67.081.732
Betaalbaar grondgebonden huur	200	€ 70.171	€ 14.034.279
Betaalbaar appartementen koop	395	€ 67.198	€ 26.543.180
Betaalbaar appartementen huur	450	€ 50.646	€ 22.790.559
Vrije sector rijwoningen koop	740	€ 147.090	€ 108.846.468
Vrije sector herenhuizen koop	400	€ 183.077	€ 73.230.771
Vrije sector tweekapper koop	550	€ 165.616	€ 91.088.891
Vrije sector vrijstaand koop	275	€ 239.882	€ 65.967.493
Vrije sector appartementen koop	275	€ 97.351	€ 26.771.480
Totaal exclusief gebouwd parkeren	5.600	€ 95.135	€ 532.754.853
Gebouwd parkeren koopappartementen	319	-€ 17.191	-€ 5.480.822
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 527.274.031
Gemiddelde grondprijs per woning	5.600		€ 94.156,08
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	685.350		€ 769,35

Tabel 8.7.3: totale grondopbrengsten - Voorzieningen

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs	20.625	€ 190	€ 3.918.750

concept

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Maatschappelijk overig	11.425	€ 190	€ 2.170.750
BSO & KDV	2.556	€ 436	€ 1.113.832
Supermarkt	2.000	€ 985	€ 1.970.978
Commercieel overig	6.775	€ 680	€ 4.607.387
Totaal m2	43.381		€ 13.781.697
Grondprijs per m2 bvo	39.256		€ 351,07

Tabel 8.7.4: onderbouwing vrij-op-naam prijzen

Transactieprijs / m² gbo	Min	Max	Aanname
Betaalbaar grondgebonden koop	€ 4.452	€ 6.628	€ 4.800
Vrije sector rijwoningen koop	€ 4.120	€ 6.339	€ 4.500
Vrije sector herenhuizen koop	€ 3.899	€ 6.383	€ 4.650
Vrije sector tweekapper koop	€ 4.156	€ 5.987	€ 4.850
Vrije sector vrijstaand koop	€ 4.171	€ 6.892	€ 5.200
Betaalbaar appartementen koop	€ 4.114	€ 7.951	€ 5.200
Vrije sector appartementen koop	€ 3.670	€ 8.333	€ 5.400

Tabel 8.7.5: vrij-op-naam prijzen en beleggingswaarden per woningtype

Woningtype	m2 gbo	vormfactor	m2 bvo	VON/huur per m2 gbo	VON/bel.waarde per woning
Betaalbaar grondgebonden koop	80	0,79	101	€ 4.800	€ 384.000
Betaalbaar grondgebonden huur	80	0,79	101	€ 15	€ 338.824
Betaalbaar appartementen koop	70	0,75	93	€ 5.200	€ 364.000
Betaalbaar appartementen huur	60	0,75	80	€ 19	€ 304.000
Vrije sector rijwoningen koop	120	0,79	152	€ 4.500	€ 540.000
Vrije sector herenhuizen koop	150	0,80	188	€ 4.650	€ 697.500
Vrije sector tweekapper koop	150	0,74	203	€ 4.850	€ 727.500
Vrije sector vrijstaand koop	180	0,77	234	€ 5.200	€ 936.000
Vrije sector appartementen koop	110	0,70	157	€ 5.400	€ 594.000

concept

Tabel 8.7.6: onderbouwing bouwkosten woningen

Bouwkosten	Laag	Hoog	Aanname
Betaalbaar grondgebonden	€ 1.197	€ 1.794	€ 1.650
Vrije sector rijwoningen	€ 1.154	€ 1.593	€ 1.550
Vrije sector herenhuizen	€ 1.536	€ 2.160	€ 1.650
Vrije sector tweekapper	€ 1.440	€ 2.042	€ 1.700
Vrije sector vrijstaand	€ 1.561	€ 2.210	€ 1.800
Betaalbaar appartementen	€ 1.718	€ 2.232	€ 2.000
Vrije sector appartementen	€ 1.718	€ 2.232	€ 2.000

Tabel 8.7.7: stichtingskosten per woning ex. BTW

Woningtype	m2 bvo	Bouwkosten per m2 bvo	Bouwkosten per woning	Bijkomende kosten	Algemene kosten	Winst en risico	Stichtingskosten per woning
Betaalbaar grondgebonden koop	101	€ 1.650	€ 166.650	€ 21.665	€ 7.533	€ 15.868	€ 211.715
Betaalbaar grondgebonden huur	101	€ 1.650	€ 166.650	€ 21.665	€ 7.533	€ 14.001	€ 209.848
Betaalbaar appartementen koop	93	€ 2.000	€ 186.000	€ 24.180	€ 8.407	€ 15.041	€ 233.629
Betaalbaar appartementen huur	80	€ 2.000	€ 160.000	€ 20.800	€ 7.232	€ 12.562	€ 200.594
Vrije sector rijwoningen koop	152	€ 1.550	€ 235.600	€ 30.628	€ 10.649	€ 22.314	€ 299.191
Vrije sector herenhuizen koop	188	€ 1.650	€ 310.200	€ 40.326	€ 14.021	€ 28.822	€ 393.369
Vrije sector tweekapper koop	203	€ 1.700	€ 345.100	€ 44.863	€ 15.599	€ 30.062	€ 435.624
Vrije sector vrijstaand koop	234	€ 1.800	€ 421.200	€ 54.756	€ 19.038	€ 38.678	€ 533.672
Vrije sector appartementen koop	157	€ 2.000	€ 314.000	€ 40.820	€ 14.193	€ 24.545	€ 393.558

Tabel 8.7.8: grondwaarden per woning

Woningtype	VON/bel.waarde ex BTW	Stichtingskosten	Grondwaarde
Sociaal grondgebonden huur			€ 25.000
Sociaal appartementen huur			€ 20.000
Betaalbaar grondgebonden koop	€ 317.355	€ 211.715	€ 105.641
Betaalbaar grondgebonden huur	€ 280.019	€ 209.848	€ 70.171

concept

Woningtype	VON/bel.waarde ex BTW	Stichtingskosten	Grondwaarde
Betaalbaar appartementen koop	€ 300.826	€ 233.629	€ 67.198
Betaalbaar appartementen huur	€ 251.240	€ 200.594	€ 50.646
Vrije sector rijwoningen koop	€ 446.281	€ 299.191	€ 147.090
Vrije sector herenhuizen koop	€ 576.446	€ 393.369	€ 183.077
Vrije sector tweekapper koop	€ 601.240	€ 435.624	€ 165.616
Vrije sector vrijstaand koop	€ 773.554	€ 533.672	€ 239.882
Vrije sector appartementen koop	€ 490.909	€ 393.558	€ 97.351

Tabel 8.7.9: beleggingswaarde voorzieningen

Voorzieningen	m2 vvo	vormfactor	m2 bvo	Huurprijs per m² vvo	Beleggingswaarde
BSO & KDV	2.300	0,9	2.556	€ 180	€ 5.915.314
Supermarkt	1.800	0,9	2.000	€ 200	€ 5.538.462
Commercieel overig	6.098	0,9	6.775	€ 200	€ 17.421.429

Tabel 8.7.10: stichtingskosten voorzieningen

Voorzieningen	m2 bvo	Bouwkosten per m2 bvo	Bouwkosten totaal	Bijkomende kosten	Algemene kosten	Winst en risico	Stichtingskosten totaal
BSO & KDV	2.556	€ 1.500	€ 3.834.000	€ 498.420	€ 173.297	€ 295.766	€ 4.801.483
Supermarkt	2.000	€ 1.400	€ 2.800.000	€ 364.000	€ 126.560	€ 276.923	€ 3.567.483
Commercieel overig	6.775	€ 1.500	€ 10.162.500	€ 1.321.125	€ 459.345	€ 871.071	€ 12.814.041

Tabel 8.7.11: grondwaarde voorzieningen

Voorzieningen	Beleggingswaarde totaal	Stichtingskosten totaal	Grondwaarde totaal	Grondprijs per m2 bvo
Onderwijs	-	-	-	€ 190
Maatschappelijk overig	-	-	-	€ 190
BSO & KDV	€ 5.915.314	€ 4.801.483	€ 1.113.832	€ 436
Supermarkt	€ 5.538.462	€ 3.567.483	€ 1.970.978	€ 985
Commercieel overig	€ 17.421.429	€ 12.814.041	€ 4.607.387	€ 680

3. De totale nominale grondopbrengsten, bedoeld in het tweede lid, worden verdeeld over de woonmilieus volgens tabellen 8.7.12 tot en met 8.7.19.

concept

Tabel 8.7.12: grondopbrengsten woonmilieu Hoogstedelijk - Woningtype

Hoogstedelijk Woningtype	Aantal -	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	0	€ 25.000	€ 0
Sociaal appartementen huur	530	€ 20.000	€ 10.600.000
Betaalbaar grondgebonden koop	0	€ 105.641	€ 0
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 70.171	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	70	€ 67.198	€ 4.703.855
Betaalbaar appartementen huur	265	€ 50.646	€ 13.421.107
Vrije sector rijwoningen koop	0	€ 147.090	€ 0
Vrije sector herenhuizen koop	0	€ 183.077	€ 0
Vrije sector tweekapper koop	0	€ 165.616	€ 0
Vrije sector vrijstaand koop	0	€ 239.882	€ 0
Vrije sector appartementen koop	60	€ 97.351	€ 5.841.050
Totaal exclusief gebouwd parkeren	925	€ 37.369	€ 34.566.012
Gebouwd parkeren koopappartementen	66	-€ 17.191	-€ 1.139.743
Totaal inclusief gebouwd parkeren	-	-	€ 33.426.269
Gemiddelde grondprijs per woning	925	-	€ 36.136,51
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	35.550	-	€ 940,26

Tabel 8.7.13: grondopbrengsten woonmilieu Hoogstedelijk - Voorzieningen

Hoogstedelijk Voorzieningen	m2 -	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	0	€ 190	€ 0
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	0	€ 436	€ 0
Supermarkt (bvo)	2.000	€ 985	€ 1.970.978
Commercieel overig (bvo)	5.025	€ 680	€ 3.417.287
Totaal	9.310	-	€ 5.822.416
Grondprijs per m2 bvo	-	-	€ 625,39

Tabel 8.7.14: grondopbrengsten woonmilieu Stedelijk - Woningtype

Stedelijk Woningtype	Aantal -	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	410	€ 0	€ 10.250.000
Sociaal appartementen huur	355	€ 10.600.000	€ 7.100.000
Betaalbaar grondgebonden koop	440	€ 0	€ 46.481.830
Betaalbaar grondgebonden huur	200	€ 0	€ 14.034.279

Stedelijk Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Betaalbaar appartementen koop	115	€ 4.703.855	€ 7.727.761
Betaalbaar appartementen huur	130	€ 13.421.107	€ 6.583.939
Vrije sector rijwoningen koop	300	€ 0	€ 44.126.947
Vrije sector herenhuizen koop	150	€ 0	€ 27.461.539
Vrije sector tweekapper koop	105	€ 0	€ 17.389.697
Vrije sector vrijstaand koop	0	€ 0	€ 0
Vrije sector appartementen koop	45	€ 5.841.050	€ 4.380.788
Totaal exclusief gebouwd parkeren	2.250	€ 82.461	€ 185.536.780
Gebouwd parkeren koopappartementen	50	-€ 17.191	-€ 854.807
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 184.681.973
Gemiddelde grondprijs per woning	2.250		€ 82.080,88
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	242.425		€ 761,81

Tabel 8.7.15: grondopbrengsten woonmilieu Stedelijk - Voorzieningen

Stedelijk Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	6.875	€ 190	€ 1.306.250
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	852	€ 436	€ 371.277
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	1.750	€ 680	€ 1.190.100
Totaal	11.762		€ 3.301.777
Grondprijs per m2 bvo			€ 317,88

Tabel 8.7.16: grondopbrengsten woonmilieu Dorps - Woningtype

Dorps Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	120	€ 10.250.000	€ 3.000.000
Sociaal appartementen huur	235	€ 7.100.000	€ 4.700.000
Betaalbaar grondgebonden koop	135	€ 46.481.830	€ 14.261.471
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 14.034.279	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	210	€ 7.727.761	€ 14.111.564
Betaalbaar appartementen huur	55	€ 6.583.939	€ 2.785.513
Vrije sector rijwoningen koop	420	€ 44.126.947	€ 61.777.725
Vrije sector herenhuizen koop	240	€ 27.461.539	€ 43.938.462
Vrije sector tweekapper koop	265	€ 17.389.697	€ 43.888.284
Vrije sector vrijstaand koop	155	€ 0	€ 37.181.678

concept

concept

Dorps Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Vrije sector appartementen koop	110	€ 4.380.788	€ 10.708.592
Totaal exclusief gebouwd parkeren	1.945	€ 121.518	€ 236.353.289
Gebouwd parkeren koopappartementen	129	-€ 17.191	-€ 2.212.442
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 234.140.847
Gemiddelde grondprijs per woning	1.945		€ 120.380,90
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	293.575		€ 797,55

Tabel 8.7.17: grondopbrengsten woonmilieu Dorps - Voorzieningen

Dorps Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	13.750	€ 190	€ 2.612.500
Maatschappelijk overig (bvo)	4.570	€ 190	€ 868.300
BSO & KDV (bvo)	1.704	€ 436	€ 742.555
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	0	€ 680	€ 0
Totaal	20.024		€ 4.223.355
Grondprijs per m2 bvo			€ 244,49

Tabel 8.7.18: grondopbrengsten woonmilieu Landelijk - Woningtype

Landelijk Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	30	€ 3.000.000	€ 750.000
Sociaal appartementen huur	0	€ 4.700.000	€ 0
Betaalbaar grondgebonden koop	60	€ 14.261.471	€ 6.338.431
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 0	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	0	€ 14.111.564	€ 0
Betaalbaar appartementen huur	0	€ 2.785.513	€ 0
Vrije sector rijwoningen koop	20	€ 61.777.725	€ 2.941.796
Vrije sector herenhuizen koop	10	€ 43.938.462	€ 1.830.769
Vrije sector tweekapper koop	180	€ 43.888.284	€ 29.810.910
Vrije sector vrijstaand koop	120	€ 37.181.678	€ 28.785.815
Vrije sector appartementen koop	60	€ 10.708.592	€ 5.841.050
Totaal exclusief gebouwd parkeren	480	€ 158.956	€ 76.298.772
Gebouwd parkeren koopappartementen	74	-€ 17.191	-€ 1.273.830
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 75.024.942
Gemiddelde grondprijs per woning	480		€ 156.301,96
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	113.800		€ 659,27

Tabel 8.7.19: grondopbrengsten woonmilieu Landelijk - Voorzieningen

Landelijk Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	0	€ 190	€ 0
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	0	€ 436	€ 0
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	0	€ 680	€ 0
Totaal	2.285		€ 434.150
Grondprijs per m2 bvo			€ 190,00

4. Voor het berekenen van de overige opbrengsten worden de te ontvangen subsidies geraamd op €175.632,90.

Artikel 8.8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

De raming van de inbrengwaarden van de gronden, inclusief eventueel te slopen opstallen, is opgenomen in tabel 8.8.

Tabel 8.8: inbrengwaarden gronden en opstallen

Omschrijving	Totaal
Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	€ 32.545.152
Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	€ 88.591.302
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc. (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	€ 0
Bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	€ 0
Kosten van sloop etc. (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	€ 1.287.994
Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	€ 54.050.559
Totaal inbrengwaarde	€ 176.475.007

Artikel 8.9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

De raming van de overige kosten is opgenomen in tabel 8.9.

Tabel 8.9: overige kosten

Omschrijving	Totaal
A1 Planontwikkelingskosten	€ 11.734.777
A4 Tijdelijk beheer	€ 300.000
A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	€ 65.405.737
A7 Natuur-, groen- en watercompensatie	€ 0
A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ 266.427.134
A9 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit	€ 0
A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering (VTU)	€ 25.700.009

concept

Omschrijving	Totaal
A11 Nadeelcompensatie	€ 0
A12 Niet-verrekenbare belastingen	€ 0
A13 Financieringskosten	€ 0
A14 Overige kosten	€ 0
Totaal overige kosten	€ 369.567.657

Artikel 8.10 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2026 en een einde van het in artikel 17.6 bedoelde tijdvak op 31 december 2042, opgenomen in tabel 8.10.

Tabel 8.10: parameters

Parameter	Uitgangspunten
Rente	2,5% gehele looptijd
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging	3,0% 2026 t/m 2030, 2,0% vanaf 2031
Opbrengstenstijging 2026 t/m 2030	1,0% sociale woningbouw / maatschappelijke voorzieningen
	2,0% middeldure woningbouw / commerciële voorzieningen
	2,5% vrije sector
Opbrengstenstijging 2031 >	2,0% alle opbrengstcategorieën

Artikel 8.11 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

1. Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters, als bedoeld in artikel 8.10, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt volgens de volgende fasering:
   a. Voor wat betreft de grondopbrengsten van de woonvelden, en de kosten van de openbare parkeervoorzieningen in de vorm van hubs in de openbare ruimte binnen deze woonvelden, zoals deze woonvelden zijn aangegeven in tabel 8.11.1, waarbij de aanduidingen van de woonvelden in de tabel corresponderen met de aanduiding ervan op de Ruimtegebruiks-kaart, bijlage VI;
   b. Voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen deze woonvelden eveneens zoals aangegeven in de tabel 8.11.1, met dien verstande dat a) deze werkzaamheden jaarlijks gelijkmatig zijn gefaseerd en b) de kosten van bouwrijp maken een jaar voorafgaand aan en de kosten van woonrijp maken een jaar na realisatie van de grondopbrengst in het betreffende woonveld gefaseerd zijn;
   c. Voor wat betreft de kosten van de hoofdinfrastructuur en de bovenwijkse voorzieningen zoals aangegeven in tabel 8.11.2.

Tabel 8.11.1: fasering grondopbrengsten woonvelden

Woonveld	Begin	Eind
HS	1-1-2033	31-12-2037
S2	1-1-2038	31-12-2041
S3	1-1-2038	31-12-2041
S4/S5	1-1-2033	31-12-2037
S6A	1-1-2029	31-12-2032

concept

concept

Woonveld	Begin	Eind
S7	1-1-2029	31-12-2032
S8	1-1-2033	31-12-2037
S9	1-1-2033	31-12-2037
D1	1-1-2029	31-12-2032
D2	1-1-2029	31-12-2032
D3	1-1-2029	31-12-2032
D4	1-1-2029	31-12-2032
D5	1-1-2033	31-12-2037
D6	1-1-2033	31-12-2037
D7	1-1-2038	31-12-2041
D8	1-1-2038	31-12-2041
D9	1-1-2038	31-12-2041
D10	1-1-2038	31-12-2041
L1A-B	1-1-2029	31-12-2032
L1C	1-1-2033	31-12-2037
L2	1-1-2038	31-12-2041

Tabel 8.11.2: fasering kosten hoofdstructuur/openbaar gebied

Kostenpost	Start	Gereed
Bodemsanering	1-1-2028	31-12-2038
Grootschalig grondwerk en voorbelasting	1-1-2028	31-12-2038
Ontgraven waterpartijen hoofdstructuur	1-1-2028	31-12-2038
Ophogen polderkade	1-1-2033	31-12-2034
Voorbelasten huidige watergangen	1-1-2028	31-12-2038
Tijdelijke loswal voor aanvoer zand en/of afvoer grond	1-1-2028	31-12-2029
Opruimen verharding bestaande percelen	1-1-2028	31-12-2038
Aanleg bypass	1-1-2029	31-12-2032
Toeslag rotondes bypass	1-1-2031	31-12-2032
Aanleg hoofdfietsroute	1-1-2030	31-12-2033
Hoofdstructuur groen	1-1-2030	31-12-2042
Fietspaden in groenstructuur	1-1-2030	31-12-2042
Fietspad polderkade	1-1-2035	31-12-2036
Extra ontsluiting naar rotonde bij Maximabrug	1-1-2030	31-12-2031
Inrichting grond natuurgebied	1-1-2029	31-12-2042
Inrichting water natuurgebied	1-1-2029	31-12-2042
Ecoducten	1-1-2032	31-12-2033

concept

Verkeersbrug wijkontsluiting (6*14) doorvaarbaar	1-1-2030	31-12-2041
Verkeersbrug buurtontsluiting (6*10) doorvaarbaar	1-1-2030	31-12-2041
Verkeersbruggen woongebied	1-1-2030	31-12-2041
Voetgangersbrug woongebied	1-1-2030	31-12-2041
Toeslag damwanden in woongebied (hardhout)	1-1-2030	31-12-2041
Tijdelijke voorzieningen / faseringskosten	1-1-2028	31-12-2041
Inlaatconstructie vanaf Oude Rijn	1-1-2032	31-12-2033
Gemalen/persleiding	1-1-2032	31-12-2033
Realisatie aquaduct	1-1-2032	31-12-2034
Realisatie fietsbrug	1-1-2032	31-12-2034
Speelplekken in hoofdstructuur (12-18)	1-1-2030	31-12-2042
Herstelkosten nieuw openbaar gebied tot overdracht	1-1-2031	31-12-2042
Maatregelen ruimtelijke inpassing bestaande woningen	1-1-2030	31-12-2041
Engineeringskosten, directievoering en toezicht aquaduct	1-1-2026	31-12-2034
Engineeringskosten, directievoering en toezicht fietsbrug	1-1-2026	31-12-2034

2. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in tabellen 8.11.3 en 8.11.4:

Tabel 8.11.3: totale kosten op contante waarde

Omschrijving	Nominaal	NCW 1-1-2026
A1 Planontwikkelingskosten	€ 11.734.777	€ 12.743.554
A2 Waarde gronden en opstallen openbaar gebied	€ 78.094.717	€ 84.864.186
A3 Vrijmaken van rechten openbaar gebied	€ 0	€ 0
A4 Tijdelijk beheer	€ 300.000	€ 325.944
A5 Sloopkosten openbaar gebied	€ 643.636	€ 699.428
A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	€ 65.405.737	€ 70.785.663
A7 Natuur-, groen- en watercompensatie	€ 0	€ 0
A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ 266.427.134	€ 287.064.879
A9 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit	€ 0	€ 0
A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering (VTU)	€ 25.700.009	€ 27.934.982
A11 Nadeelcompensatie	€ 0	€ 0
A12 Niet-verrekenbare belastingen	€ 0	€ 0
A13 Financieringskosten	€ 0	€ 0
A14 Overige kosten	€ 0	€ 0

Omschrijving	Nominaal	NCW 1-1-2026
B1 Waarde gronden en opstallen	€ 43.041.737	€ 46.772.715
B2 Vrijmaken van rechten	€ 0	€ 0
B3 Sloopkosten	€ 644.358	€ 700.213
B4 Grondwerk en saneringskosten	€ 54.050.559	€ 58.735.812
Totaal	**€ 546.042.664**	**€ 590.627.376**

Totale 8.11.4: totale opbrengsten op contante waarde

Omschrijving	Nominaal	NCW 1-1-2026
Woningbouw	€ 527.274.031	€ 540.239.255
Voorzieningen	€ 13.781.697	€ 13.732.575
Overige opbrengsten	€ 175.633	€ 190.857
Totaal	€ 541.231.361	€ 554.160.687

Artikel 8.12 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Het maximum aan te verhalen kosten na toepassing van macro-aftopping bedraagt € 553.971.830,-, zoals berekend in tabel 8.12:

Tabel 8.12: maximum te verhalen kosten: macro-aftopping met tijdvak

Macro aftopping	NCW per 1-1-2026
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 191.772.354
Totaal andere kosten	€ 398.855.022
Bruto te verhalen kosten	€ 590.627.376
Totaal van overige opbrengsten	€ 190.857
Netto te verhalen kosten	€ 590.436.519
Totale opbrengsten uitgiften	€ 553.971.830
Maximaal te verhalen kosten	€ 553.971.830

Artikel 8.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

1. De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalbeschikking wordt bepaald op een bedrag per m² uitgeefbaar gebied per woonmilieu, zoals opgenomen in tabel 8.13 en aangeduid op de Ruimtegebruikskaart, bijlage VI.

Tabel 8.13: Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

-	Opper-vlakte	A	B	Wo-nin-gen	Voorzie-ningen	Woning-gen	Voorzie-ningen	Totaal	Contante waarde	Ge-wo-gen	Kosten-verhaal
Woon-milieu	Totaal	Open-baar	Uitgeef-baar	Aan-tal	m2 BVO	grondop-brengst	grondop-brengst	grondop-brengst	grondop-brengst	een-he-den	per m2 uitgeef-baar
Hoog-stede-lijk	85.576	50.026	35.550	925	9.310	€ 33.426.268,83	€ 5.822.415,60	€ 39.248.684,43	€ 39.246.824,01	236,12	€ 1.103,99
Stede-lijk	433.035	183.735	249.300	2.250	10.387	€ 184.681.973,03	€ 3.301.777,26	€ 187.983.750,28	€ 190.939.560,41	1.148,76	€ 765,90

concept

- Woon-milieu	Opper-vlakte Totaal	A Open-baar	B Uitgeef-baar	Wo-nin-gen Aan-tal	Voorzie-ningen m2 BVO	Woning-gen grondop-brengst	Voorzie-ningen grondop-brengst	Totaal grondop-brengst	Contante waarde grondop-brengst	Ge-wo-gen een-he-den	Kosten-verhaal per m2 uitgeef-baar
Dorps	520.212	210269	309.943	1.945	17.274	€ 234.140847,16	€ 4.223.354,51	€ 238364201,67	€ 245323716,33	147,96	€ 791,51
Lande-lijk	181.762	66.819	114.943	480	2.285	€ 75.024.942,13	€ 434.150,00	€ 75.459.092,13	€ 78.461.729,27	472,06	€ 682,62
Totaal	1.220.585	510849	709.736	5.600	39.256	€ 527.274.031,15	€ 13.781.697,38	€ 541.055.728,52	€ 553.971.830,02	333,90	-

2. Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalbeschikking, vermeerderd met het percentage van de disconteringsvoet zoals genoemd in de tabel van artikel 8.10.

3. Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen wordt een aftrek toegepast van de inbrengwaarden en van kosten, die voorafgaand aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking, gemaakt zijn voor de betreffende kavel. Het gaat om onderdelen B1, B2, B3 en B4 van de kostensoortenlijst, opgenomen in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit.

Hoofdstuk 9 Procedures

Afdeling 9.1 Adviseurs

Artikel 9.1 Aanwijzing adviseur: beheerder van de provinciale vaarweg

Binnen aandachtsgebied provinciale vaarweg is de beheerder van de provinciale vaarweg adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4.

Artikel 9.2 Aanwijzing adviseur: beheerder van de straalverbinding

Binnen aandachtsgebied straalpad is de beheerder van de antennes adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk hoger dan 55 m.

Artikel 9.3 Aanwijzing adviseur: beheerder van de waterkering

Binnen aandachtsgebied waterstaat - waterkering is de beheerder van de waterkering adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3.4.

Artikel 9.4 Aanwijzing adviseur: gemeentelijke adviescommissie

De commissie, bedoeld in artikel 17.9 van de wet, is binnen aandachtsgebied welstand en functie gemeentelijk monument, functie omgeving van een monument, functie karakteristiek bouwwerk, functie gemeentelijk ensemble en functie cultuurlandschap of landschapsobject adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikelen 3.4, 6.2, 7.4 of 7.16.

Artikel 9.5 Aanwijzing adviseur: kwaliteitsteam Gnephoek

Op een locatie binnen het aandachtsgebied beeldkwaliteit is kwaliteitsteam Gnephoek adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 3.4 en 6.11.

Afdeling 9.2 Gegevens en bescheiden

Artikel 9.6 Bestandsformaat resultaten bodemonderzoek

Als resultaten van een bodemonderzoek, als bedoeld in paragraaf 5.2.1 en 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, aan het bevoegd gezag moeten worden verstrekt, dan gebeurt dit ook in het bestandsformaat XML volgens de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

concept

Hoofdstuk 10 Monitoring

Afdeling 10.1 Indirecte akoestische effecten van veranderd verkeer

Artikel 10.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing binnen indirecte akoestische effecten, waar ten gevolge van een wijziging van dit omgevingsplan het geluid door de verharde gemeenteweg toeneemt op geluidgevoelige gebouwen in het aandachtsgebied van die weg door toename van de verkeersintensiteit.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op:
   a. het geluid op een niet-gevoelige gevel; of
   b. een geluidgevoelig gebouw dat op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar.

Artikel 10.2 Toename van geluid

1. Voordat het aquaduct onder de Heimanswetering in gebruik wordt genomen, wordt door het college van burgemeester en wethouders de toename van het geluid onderzocht.

2. Als de toename van het geluid, bedoeld in het eerste lid, meer is dan 1,5 dB op geluidgevoelige gebouwen, dan:
   a. worden geluidbeperkende maatregelen getroffen om die toename te voorkomen;
   b. wordt de toename van het geluid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk beperkt; en
   c. is het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 2.38.

3. Geluidbeperkende maatregelen, als bedoeld in het tweede lid, worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

4. Als het tweede lid wordt toegepast dan wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelig gebouw beoordeeld.

Artikel 10.3 Geluidbeperkende maatregelen

De op grond van artikel 10.2 in aanmerking komende geluidbeperkende maatregelen worden getroffen binnen een jaar na ingebruikname van het aquaduct onder de Heimanswetering.

Hoofdstuk 11 Overgangsrecht

Afdeling 11.1 Algemene overgangsbepalingen

Artikel 11.1 Besluit op aanvraag

Als voor de inwerkingtreding van de hoofdstukken 3 tot en met 7 een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, van toepassing:
a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Artikel 11.2 Ambtshalve besluit met toepassing van titel 4.1 Awb

Als voor de inwerkingtreding van de hoofdstukken 3 tot en met 7 voor een ambtshalve te nemen besluit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het besluit is bekendgemaakt, blijft het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, van toepassing:
a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

concept

Artikel 11.3 Ambtshalve besluit met toepassing van afdeling 3.4 Awb

Als voor de inwerkingtreding van de hoofdstukken 3 tot en met 7 voor een ambtshalve te nemen besluit een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, blijft het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, van toepassing:

a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Artikel 11.4 Omgevingsvergunningen

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, die op het tijdstip van inwerkingtreding van een verbodsbepaling, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet in hoofdstukken 3 tot en met 7, onherroepelijk is geldt als een omgevingsvergunning voor die activiteit.

Afdeling 11.2 Specifieke overgangsbepalingen

Paragraaf 11.2.1 Ontwikkelgebied Gnephoek

Artikel 11.5 Toepassingsbereik

Tenzij anders bepaald is deze paragraaf is van toepassing binnen specifiek overgangsrecht.

Artikel 11.6 Tijdelijke eerbiedigende werking: drie jaar

Het verrichten van milieubelastende activiteiten, het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen eerbiedigend overgangsrecht - 3 jaar - Gnephoek 26-28a dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze bepaling aanwezig was, mag worden voortgezet tot uiterlijk drie jaar na inwerkingtreding van deze bepaling.

Artikel 11.7 Tijdelijke eerbiedigende werking: vijf jaar

Het verrichten van milieubelastende activiteiten, gebruik van gronden en bouwwerken binnen eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Gnephoek 18-20, eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Gnephoek 24a en eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Zaagmolenweg 2-8 dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze bepaling aanwezig was, mag worden voortgezet tot uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding van deze bepaling.

Artikel 11.8 Tijdelijke eerbiedigende werking: zeven jaar

Het verrichten van milieubelastende activiteiten, gebruik van gronden en bouwwerken binnen eerbiedigend overgangsrecht - 7 jaar - Gnephoek 4 en eerbiedigend overgangsrecht - 7 jaar - Ringdijk 1 dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze bepaling aanwezig was, mag worden voortgezet tot uiterlijk zeven jaar na inwerkingtreding van deze bepaling.

Artikel 11.9 Tijdelijke eerbiedigende werking: vijf jaar

Het opslaan van propaan in een opslagtank, bedoeld in artikel 4.896 van het Besluit activiteiten leefomgeving, binnen eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - propaantank, dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze bepaling aanwezig was, mag worden voortgezet tot uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding van deze bepaling.

Artikel 11.10 Tijdelijke eerbiedigende werking: start werkzaamheden ontwikkelgebied

1. Tot het moment dat de werkzaamheden voor de transformatie van ontwikkelgebied Gnephoek, bedoeld in afdeling 6.5, worden verricht mag het gebruik van gronden en bouwwerken binnen eerbiedigend overgangsrecht - ontwikkelgebied Gnephoek, dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet, was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze bepaling aanwezig was, worden voortgezet.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht van artikelen 11.6, 11.7, 11.8 of 11.9 van toepassing is.

I

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 7~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

J

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 8~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

K

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 9~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

L

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 10~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

M

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 11~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

N

Afdeling 22.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

concept

Afdeling 22.1 ALGEMEEN

Artikel 22.1 Voorrangsbepaling

1. ~~De~~ Binnen omgevingsplan - tijdelijk deel zijn 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 het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

2. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:
   a. een voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
   b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en na de inwerkingtreding van die wet onherroepelijk wordt.

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

1. ~~Voor~~ Binnen omgevingsplan - tijdelijk deel wordt voor de toepassing van de artikelen 22.28, eerste en tweede lid, 22.38, 22.287, 22.288, 22.290 tot en met 22.293 en 22.295 ~~wordt~~ onder gemeentelijk monument respectievelijk voorbeschermd gemeentelijk monument ook verstaan een monument of archeologisch monument dat op grond van een gemeentelijke verordening is aangewezen respectievelijk waarop, voordat het is aangewezen, die verordening van overeenkomstige toepassing is.

2. Het eerste lid is van toepassing:
   a. als het gaat om een aangewezen monument of archeologisch monument: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven; en
   b. als het gaat om een monument of archeologisch monument waarop voordat het is aangewezen de verordening van overeenkomstige toepassing is: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of dit omgevingsplan geen voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om die functie-aanduiding te geven.

Artikel 22.3 Overgangsrecht: rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten

~~De~~ Binnen omgevingsplan - tijdelijk deel zijn de artikelen 22.28, derde lid, en 22.38, aanhef en onder b, ~~zijn~~ van overeenkomstige toepassing op een activiteit als bedoeld in die artikelonderdelen die wordt verricht op een locatie waarvoor een op grond van artikel 4.35, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet als instructie geldende aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet van kracht is, zolang in dit omgevingsplan aan die locatie nog niet de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

O

Voor artikel 22.4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 22.4 Toepassingbereik

Deze afdeling is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel.

P

Het opschrift van artikel 22.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~22.4~~ 22.5 Maatwerkvoorschriften

Q

Het opschrift van artikel 22.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~22.5~~ 22.6 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

R

Artikel 22.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.6~~

~~[Vervallen]~~
[Vervallen]

S

Artikel 22.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.

3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
   a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
   b. heeft een vloeiend beloop;
   c. is waterdicht;
   d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
   e. bevat geen beer- of rottingput.

4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel ~~22.4~~22.5 kan in ieder geval worden bepaald:
   a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
   b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
   c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

T

Artikel 22.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

concept

Artikel 22.54 Toepassingsbereik

1. Paragraaf 22.3.4 is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

2. In afwijking van het eerste lid is deze paragraaf niet van toepassing op geluid door een activiteit:
   a. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
   b. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
   c. op een niet-geluidgevoelige gevel.

3. Deze paragraaf is niet van toepassing op het geluid van:
   a. het met een verplaatsbaar mijnbouwwerk aanleggen, aanpassen, testen, onderhouden, repareren en buiten gebruik stellen van een boorgat of stimuleren van een voorkomen via een boorgat, bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
   b. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen.

4. Deze paragraaf is alleen van toepassing op het geluid door activiteiten bij detailhandel als:
   a. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van meer dan 1,5 kW, met uitzondering van elektromotoren met een vermogen van 0,25 kW of minder; of
   b. een of meer stookinstallaties aanwezig zijn met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW.

U

Artikel 22.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op de trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op trillingen door een activiteit:
   a. in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld; en
   b. in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar.

V

Artikel 22.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.90 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object.

2. In afwijking van het eerste lid zijn de waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245, niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar.

W

Artikel 22.196 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.196 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op het bereiden van voedingsmiddelen met:
   a. keukenapparatuur;
   b. grootkeukenapparatuur;
   c. een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen; of
   d. een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen of een aansluitwaarde van ten hoogste 100 kW.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing als een activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat, met uitzondering van het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

X

Artikel 22.271 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.271 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:
a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of
b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.

Y

Artikel 22.277 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.277 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing binnen omgevingsplan - tijdelijk deel op een regel in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, op grond waarvan:
a. het is verboden zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
b. het is verboden zonder omgevingsvergunning een sloopactiviteit te verrichten; of
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels in dat tijdelijke deel van dit omgevingsplan.

Z

Subparagraaf 22.5.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.5.2.2 Aanvraagvereisten omgevingsvergunningen vereist op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet

Artikel 22.284 Omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid

1. ~~Bij~~ Binnen omgevingsplan - tijdelijk deel worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid ~~worden~~ gegevens en bescheiden verstrekt over:
   a. de te gebruiken materialen;

concept

b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
c. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

2. Voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld

Artikel 22.285 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen omgevingsplan - tijdelijk deel wordt voor een sloopactiviteit ~~wordt~~ aannemelijk gemaakt dat op de locatie van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

AA

Artikel 22.286 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.286 Omgevingsplanactiviteit: afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen omgevingsplan - tijdelijk deel worden voor een activiteit als bedoeld in artikel 22.280 ~~worden~~ de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
      1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
      5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

2. Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

BB

Artikel 22.287 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.287 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument: algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen omgevingsplan - tijdelijk deel worden voor een activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument ~~worden~~ de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het monumentnummer en, voor zover van toepassing, de naam van het monument of de plaatselijke aanduiding van het archeologisch monument;
b. de opgave van het huidige gebruik van het gemeentelijk monument en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik; en
c. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor het gemeentelijk monument.

CC

Artikel 22.296 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.296 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen omgevingsplan - tijdelijk deel wordt voor een sloopactiviteit in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht ~~wordt~~ aannemelijk gemaakt dat op de locatie van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

concept

2. Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld.

DD

Artikel 22.302 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.302 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen omgevingsplan - tijdelijk deel wordt voor een sloopactiviteit in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ~~wordt~~ aannemelijk gemaakt dat op de locatie van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

2. Zo nodig wordt een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld.

concept

concept

EE

Na het lichaam worden zeven bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

aandachtsgebied archeologie	/join/id/regdata/gm0484/2026/d03d21ee524344f29426e12196c7a44d/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied beeldkwaliteit	/join/id/regdata/gm0484/2026/759f55737e5c4e1ba5bd4cdc7b1f7be5/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied molenbiotopen	/join/id/regdata/gm0484/2026/5744a2683f78432d8d36301c4ac3dd44/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden	/join/id/regdata/gm0484/2026/9ed8d10897634511b18d57b484cc262b/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied parkeren	/join/id/regdata/gm0484/2026/7168240de9f3425aadf6afd4f3e45e5b/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied provinciale vaarweg	/join/id/regdata/gm0484/2026/ac7a18b3a6a84b03b57d1e4ef83dd7a6/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied straalpad	/join/id/regdata/gm0484/2026/37a51af-cf70a43deb5e5bbc443fa209d/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied voorwaardelijke verplichtingen	/join/id/regdata/gm0484/2026/48562c7d6a9d4f5398487078c9e784fe/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied waterstaat - waterkering	/join/id/regdata/gm0484/2026/073e2cdc13b5451394c126f354b4e935/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied welstand	/join/id/regdata/gm0484/2026/353ed60b64af4d449c2bd8ae0b1c86a7/nld@2026-10-09;12484942
aandachtsgebied zetting	/join/id/regdata/gm0484/2026/20ecd5161a154068881b1b41eabdbc98/nld@2026-10-09;12484942
aantal woningen	/join/id/regdata/gm0484/2026/576fc65969eb4eb-fa07ee0883c8944db/nld@2026-10-09;12484942
aantal woningen per hectare	/join/id/regdata/gm0484/2026/6acd5e58a7fa485c80de8d2f0f260837/nld@2026-10-09;12484942
bebouwingscontour geur	/join/id/regdata/gm0484/2026/1d67407c50cb4f76960f959125e7f059/nld@2026-10-09;12484942
bebouwingscontour houtkap	/join/id/regdata/gm0484/2026/f8c5f5cd66504c54bef2aa34db00778e/nld@2026-10-09;12484942
bed and breakfast	/join/id/regdata/gm0484/2026/402559b53e3c451db6dca187d80367cd/nld@2026-10-09;12484942

concept

bedrijf - bedrijfsverzamelcomplex	/join/id/regdata/gm0484/2026/acec5840cbd34baea7d4012bcf43d9ca/nld@2026-10-09;12484942
bijbehorend bouwwerk binnen bebouwde kom	/join/id/regdata/gm0484/2026/f9572195d6ee44dbb3b47bd68d73c1cb/nld@2026-10-09;12484942
bijbehorend bouwwerk buiten bebouwde kom	/join/id/regdata/gm0484/2026/c4485ed5aa9143fe9fd624f0884b86ff/nld@2026-10-09;12484942
bodemfunctieklasse landbouw/natuur	/join/id/regdata/gm0484/2026/8c6e9c34d32b44988b38d9262f4b0b5a/nld@2026-10-09;12484942
bodemfunctieklasse wonen	/join/id/regdata/gm0484/2026/9ce4e59cc01249bbb230a4124718b709/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte ander bouwwerk, geen gebouw zijnde	/join/id/regdata/gm0484/2026/bace49eba5144dde8fcec5fc63cdb2f8/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte erf- of perceelafscheiding achtererfgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/0ff438e951c44ef39a8a29d1688652b7/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte erf- of perceelafscheiding voorerfgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/db17704a02424d32b4366784148025fa/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte gebouw	/join/id/regdata/gm0484/2026/535709c1693140f9917a4cc07bfe448c/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte hoofdgebouw	/join/id/regdata/gm0484/2026/68a1db17228b4bc3b7fcf594720950e1/nld@2026-10-09;12484942
bouwhoogte kunstwerk	/join/id/regdata/gm0484/2026/06e5d74d6b4845caa114dd0dec51f720/nld@2026-10-09;12484942
bouwvlak gebouw	/join/id/regdata/gm0484/2026/bf939c0cac00499faa8235a119b79960/nld@2026-10-09;12484942
bouwvlak hoofdgebouw	/join/id/regdata/gm0484/2026/1ad72d85988640e98648964ae0d27d0e/nld@2026-10-09;12484942
cultuur en ontspanning - dansschool	/join/id/regdata/gm0484/2026/5f1faafa14f54debab77fc845de748c0/nld@2026-10-09;12484942
dakkapel in voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak	/join/id/regdata/gm0484/2026/66ed53a38f02421cac00b8d20b642c16/nld@2026-10-09;12484942
detailhandel - grondgebonden	/join/id/regdata/gm0484/2026/be7d43e0e3d641d59352175d2b344ad3/nld@2026-10-09;12484942
detailhandel - landwinkel	/join/id/regdata/gm0484/2026/cafacf60a03d4fa98964a9a779662d3a/nld@2026-10-09;12484942
detailhandel - supermarkt - grondgebonden	/join/id/regdata/gm0484/2026/d615c6767887487d87334342d57ba7af/nld@2026-10-09;12484942

concept

dienstverlening - grondgebonden	/join/id/regdata/gm0484/2026/659a94ff844d452ab9265723f685df68/nld@2026-10-09;12484942
diepte archeologie	/join/id/regdata/gm0484/2026/065300d450a949d88ff9d9ac79216815/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 3 jaar - Gnephoek 26-28a	/join/id/regdata/gm0484/2026/b235e619cd374ccf8774155114bd4e39/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Gnephoek 18-20	/join/id/regdata/gm0484/2026/6bd723a1e6584433a5e6561f8638ccbf/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Gnephoek 24a	/join/id/regdata/gm0484/2026/bd56487cc-cee4d88bb7fe4f262a103fe/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - propaantank	/join/id/regdata/gm0484/2026/c4d2ee1e7f59471f9d41e6764800cd12/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 5 jaar - Zaagmolenweg 2-8	/join/id/regdata/gm0484/2026/f536d39b00bc4bcf8b2da0236452d434/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 7 jaar - Gnephoek 4	/join/id/regdata/gm0484/2026/1f59022a5f7d4cff-be1475e9ba24a7dd/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - 7 jaar - Ringdijk 1	/join/id/regdata/gm0484/2026/a9753c9068484e4fa803c538a1fd76c1/nld@2026-10-09;12484942
eerbiedigend overgangsrecht - ontwikkelgebied Gnephoek	/join/id/regdata/gm0484/2026/67aa760eb3c64c04a41421e7bb123e4e/nld@2026-10-09;12484942
erf- of perceelafscheiding achtererfgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/5e202d59713d427fbef21e8d3c521b66/nld@2026-10-09;12484942
erf- of perceelafscheiding voorerfgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/72534dca735442c28979ee31fa0c71f5/nld@2026-10-09;12484942
functie bedrijf	/join/id/regdata/gm0484/2026/0e8f085e312846489462cbb9d07a2fd7/nld@2026-10-09;12484942
functie cultuur en ontspanning	/join/id/regdata/gm0484/2026/c24a72a706de434783c970ce175e00c9/nld@2026-10-09;12484942
functie cultuurlandschap of landschapsobject	/join/id/regdata/gm0484/2026/d80f91d077df4deb8a17f78ea6d28010/nld@2026-10-09;12484942
functie detailhandel	/join/id/regdata/gm0484/2026/5fe147f99a7547429bbd79f2f8318027/nld@2026-10-09;12484942
functie dienstverlening	/join/id/regdata/gm0484/2026/3b9288019f8e45bcab42af4643ade16a/nld@2026-10-09;12484942
functie gemeentelijk ensemble	/join/id/regdata/gm0484/2026/0c69c150d7e5427ba82202d65afb39bb/nld@2026-10-09;12484942

concept

functie gemeentelijk monument	/join/id/regdata/gm0484/2026/691fd2390bcb4fc7b4358f5d02a6b214/nld@2026-10-09;12484942
functie groen	/join/id/regdata/gm0484/2026/241d7472db4e4f25bde9c89150cc4a39/nld@2026-10-09;12484942
functie horeca	/join/id/regdata/gm0484/2026/b630dca5b7ab429595361b12cbbe4263/nld@2026-10-09;12484942
functie kantoor	/join/id/regdata/gm0484/2026/f57c5704bc334744867e7a72e0df40ce/nld@2026-10-09;12484942
functie karakteristiek bouwwerk	/join/id/regdata/gm0484/2026/e6e9d6984b1647638049026deeaf3b62/nld@2026-10-09;12484942
functie maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0484/2026/ef4c4968a01c4a599d0b633119cfa7d5/nld@2026-10-09;12484942
functie natuur	/join/id/regdata/gm0484/2026/dbb423dbc59640359bf51f277b2a3573/nld@2026-10-09;12484942
functie omgeving van een monument	/join/id/regdata/gm0484/2026/74569f4efd264928bbd006416efb91a4/nld@2026-10-09;12484942
functie recreatie	/join/id/regdata/gm0484/2026/369da84710c241eba6c7e725fd4abe72/nld@2026-10-09;12484942
functie sport	/join/id/regdata/gm0484/2026/e3115577cee2405b8d2eab0ac2255ac4/nld@2026-10-09;12484942
functie verkeer	/join/id/regdata/gm0484/2026/080b8f3b6461404c9dbfc1550c0c37d6/nld@2026-10-09;12484942
functie water	/join/id/regdata/gm0484/2026/192bd0453c9248e6bed8370bcbdcfa7a/nld@2026-10-09;12484942
functie wonen	/join/id/regdata/gm0484/2026/1de2e839911c4478aa6ce8654a06fe04/nld@2026-10-09;12484942
gemeentelijk monument - buitenkant	/join/id/regdata/gm0484/2026/8cdf598a984c4fb497ff1239b40fa31a/nld@2026-10-09;12484942
geur landbouwhuisdieren halvering	/join/id/regdata/gm0484/2026/44b7bb464d4a4a35b0df231147989de3/nld@2026-10-09;12484942
Gnephoek - bebouwingsgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/098ad2631ba9442486a020a3403644f2/nld@2026-10-09;12484942
Gnephoek - centrumgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/9112f9544abf40e78e150b82e7586ca1/nld@2026-10-09;12484942
Gnephoek - groenraamwerk	/join/id/regdata/gm0484/2026/e83539bd7e05412d8472fb5fd45d984a/nld@2026-10-09;12484942

concept

Gnephoek - natuurgebied	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/76fef277e3124d5aac7171b8489fdd14/nld@2026-10-09;12484942
Gnephoek - nutsvoorziening	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/03b0c66246644ad2983465cbeac0e939/nld@2026-10-09;12484942
goothoogte gebouw	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/1863202e3a2645c4a4b8f582c00ab30e/nld@2026-10-09;12484942
goothoogte hoofdgebouw	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/956975f30f3348aa9715692e3cbf0130/nld@2026-10-09;12484942
groen - algemeen	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/29644522bc3244a79a53754612012271/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek D-7	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/06436c04fe234b32b736cdf9ec8e13fb/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek D-8	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/42750d240858401791a673858319bb12/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek D-9B	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/3250e85d18e044c2864920bf52d5418b/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek HS-1	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/1c8d225e3fc6416e895f9e85fb18d713/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek L-2	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/27c3e4a67eea46709229e342e5c464d8/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek S-2	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/a69e1974af4740bd8c507295db1457f0/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek S-3	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/5279f452e51642b7abb46ddb2b378705/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek S-4/S-5	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/2114226255b94efc9cce733904f9be02/nld@2026-10-09;12484942
hoogteaccent - Gnephoek S-8	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/9991e7b11db64d2d9455508fd216cd1e/nld@2026-10-09;12484942
horeca - categorie 1 en 2 grondgebonden	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/a5e25dd573aa43e6b90d3719b66a7f1e/nld@2026-10-09;12484942
indirecte akoestische effecten	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/b5824ca53273490f81becc38dbab8fc3/nld@2026-10-09;12484942
inhoud woning	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/e15b2e5421124f9e99c41169137ed5ed/nld@2026-10-09;12484942
kantoor - algemeen	/join/id/regda-ta/gm0484/2026/836ef57049074d5eb7e1542fdaae7a60/nld@2026-10-09;12484942

concept

kostenverhaalsgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/de60ed76d7664fcab356f875658c664e/nld@2026-10-09;12484942
maatschappelijk - algemeen	/join/id/regdata/gm0484/2026/2f84fe36772846b6a70c175d0825275a/nld@2026-10-09;12484942
maatschappelijk - gemaal	/join/id/regdata/gm0484/2026/ed2b1f8b28da4a1baae037f19964c3bc/nld@2026-10-09;12484942
maatschappelijk - scouting	/join/id/regdata/gm0484/2026/822fdc30827c45dd947adfd475109fd8/nld@2026-10-09;12484942
minimum oppervlakte groen en water	/join/id/regdata/gm0484/2026/035a64d792684e97838a2dc16784aa85/nld@2026-10-09;12484942
natuur - openbaar	/join/id/regdata/gm0484/2026/b03b96e4daca4fa5a4e0b8d735e9b3c0/nld@2026-10-09;12484942
nevenfunctie bed and breakfast	/join/id/regdata/gm0484/2026/fb383ba762714d108656e0c94e35774c/nld@2026-10-09;12484942
omgevingsplan - nieuw deel	/join/id/regdata/gm0484/2026/497cac3797c14a39ba7a61e80093a722/nld@2026-10-09;12484942
omgevingsplan - tijdelijk deel	/join/id/regdata/gm0484/2026/b6e692c4c31548e4bee1b886f4d46e76/nld@2026-10-09;12484942
ontwikkelgebied Gnephoek	/join/id/regdata/gm0484/2026/82f66c711da74f7caccd0aa105a1b050/nld@2026-10-09;12484942
oppervlakte archeologie	/join/id/regdata/gm0484/2026/6c159dd8d3864f138ca51146bd35fc94/nld@2026-10-09;12484942
recreatie - dagrecreatie	/join/id/regdata/gm0484/2026/ddc7186cc2eb4a9d8c76c4dd9d67466b/nld@2026-10-09;12484942
specifiek overgangsrecht	/join/id/regdata/gm0484/2026/8efb1b0ebc2947868e4d85e94ae203ed/nld@2026-10-09;12484942
sport - grondgebonden	/join/id/regdata/gm0484/2026/ab5a08768d094a388fee7e8ef93077a4/nld@2026-10-09;12484942
uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit	/join/id/regdata/gm0484/2026/8a5056d1a7ea4eda97ac6b4f44268d90/nld@2026-10-09;12484942
verandering bouwwerk	/join/id/regdata/gm0484/2026/76606869ea394b2784b5c8f3ab4f56b4/nld@2026-10-09;12484942
verkeer - verblijfsgebied	/join/id/regdata/gm0484/2026/e07c9aa5242b43018b235218b250689d/nld@2026-10-09;12484942
verkeer - wegen	/join/id/regdata/gm0484/2026/485eea1f5f4f48558493610c745f2c55/nld@2026-10-09;12484942

voorwaardelijke verplichting - Landlustweg 7 en 10A	/join/id/regdata/gm0484/2026/c1a162c2dfa5433db7b6daea5ef41d8f/nld@2026-10-09;12484942
water - algemeen	/join/id/regdata/gm0484/2026/cf77994f71e64957a9b39a634e526aa4/nld@2026-10-09;12484942
welstand - bijzonder	/join/id/regdata/gm0484/2026/aacbc3f7696e4a02a7e889e54808012e/nld@2026-10-09;12484942
welstand - regulier	/join/id/regdata/gm0484/2026/ad6c538c22ca40958ffd91116564336c/nld@2026-10-09;12484942
welstand - soepel	/join/id/regdata/gm0484/2026/48ff896accd742c9914c003f23ce045f/nld@2026-10-09;12484942
wonen - algemeen	/join/id/regdata/gm0484/2026/c9a97b58167c4e4397442d4cc8f5706e/nld@2026-10-09;12484942

Bijlage III Bij artikel 1.2, tweede lid, van dit omgevingsplan, Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 22, wordt verstaan onder:

aanduiding:	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waarnaar in de regels wordt verwezen en waarmee in samenhang met die regeltekst regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
aansluitafstand:	de afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
activiteiten:	activiteiten/gedragingen die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving;
agrarisch bedrijf:	een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van en/of het fokken van dieren;
agrarisch deskundige:	een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake land- en tuinbouw;
agrarisch loonbedrijf:	een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dan wel op het verwerken, het opslaan en/of het verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
ambachtelijk bedrijf:	een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsmde het verkopen en leveren van goederedn die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;
bebouwingspercentage:	het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
bed and breakfast:	het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

concept

concept

bedrijf:	een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
bedrijfsactiviteit:	een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, evenals verhuur, opslag en distributie van goederen en eventueel ondergeschikte detailhandel;
bedrijfsverzamelgebouw:	een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca/kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;
bedrijfswoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
bedrijventerrein:	een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet- commerciële dienstverlening en industrie;
bestaand bouwwerk:	een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van <een wijziging van> dit omgevingsplan legaal aanwezig is of mag worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning. Daaronder wordt niet begrepen een bouwwerk dat weliswaar bestaat op het tijdstip dat <een wijziging van> dit omgevingsplan in werking is getreden, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels over bouwwerken in dit omgevingsplan en de daarvoor geldende plannen die krachtens de Omgevingswet of Wet ruimtelijke ordening tot stand zijn gekomen, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan;
bestaand gebruik:	het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van <een wijziging van> dit omgevingsplan rechtens mag bestaan. Daaronder wordt niet begrepen het gebruik dat voorafgaand aan <een wijziging van> dit omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan en de daarvoor geldende plannen die krachtens de Omgevingswet of Wet ruimtelijke ordening tot stand zijn gekomen, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan;
bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktenormen:	afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktenormen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van <een wijziging van> dit omgevingsplan ontstaan zijn, ontstaan zijn onder de daarvoor geldende plannen die krachtens de Omgevingswet of Wet ruimtelijke ordening tot stand zijn gekomen ofwel zullen ontstaan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet;
bosbouw:	de teelt van bomen ten behoeve van houtproductie;
bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

concept

casino:	een uitgaansgelegenheid waar de bezoekers kunnen gokken door hun geld in te zetten op roulette, blackjack, fruitautomaten en andere spellen in een poging hun inzet te vergroten;
clubgebouw:	een niet voor bewoning bestemd gebouw bedoeld voor bijeenkomsten en opslagruimten in het kader van hobby en sport en daar aan ondergeschikte nevenactiviteiten;
collectieve evenementen:	evenementen die worden georganiseerd vanuit het collectief belang en waar maatschappelijk draagvlak voor is, dus voor iedereen toegankelijk, zoals Koningsdag, de Sinterklaasintocht, sportwedstrijden op grootscherm, schaatstochten, dodenherdenking en 5 mei-vieringen;
cultuur en ontspanning:	culturele en ontspannende vrijetijdsbesteding zoals een bioscoop, bowlingbaan, museum, muziekschool en congrescentrum;
dagrecreatie:	vorm van recreatie die niet langer duurt dan een dag. Er is dus geen sprake van overnachting;
dakkapel:	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
dakopbouw:	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderzijden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst;
detailhandel in volumineuze goederen:	detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto`s, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair;
detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
dienstverlening:	het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
dierenweide:	een openbaar of voor publiek zichtbaar terrein in de open lucht waar (landbouw)huisdieren worden gehouden ten behoeve van recreatie, educatie of ontmoeting, zonder dat sprake is van een volwaardige kinderboerderij;
erf:	terreindeel dat bij een pand of overig bouwwerk hoort dat niet nader wordt ingewonnen en dat bestaat uit een mengvorm van begroeiing verharding en of water;
extensief recreatief medegebruik:	recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving;
functie:	een functie geeft aan wat er op een locatie mogelijk is aan gebruik, waarvoor een bepaalde locatie is bedoeld of wat een locatie is;
gemaal:	een inrichting voor het verpompen van oppervlaktewater in en/of uit een bepaald gebied (ten behoeve van het regelen van de waterstand in respectievelijk wateroverschot- en watertekort situaties);

concept

gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
groenvoorzieningen:	het geheel van aanplant in een gebied - veelal in openbaar gebied - danwel het aanbrengen of voorzien van groen;
groothandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen met uitzondering van detailhandel;
horeca:	het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;
hoveniersbedrijf:	een bedrijf gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;
huishouden:	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
huishoudinkomen:	rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
in situ:	een vondst, structuur of historisch element op of in de oorspronkelijk vindplaats bewaren, zonder opgraving, verplaatsing of verwijdering;
kamerverhuur:	een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van één huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur;
kampeerboerderij:	een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen;
kampeermiddel:	een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of stacaravan danwel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht danwel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
kampeerterrein:	een terrein met voorzieningen t.b.v. verblijfsrecreatie voornamelijk voor tenten en caravans;
kantoor:	een gebouw of een gedeelte daarvan met alleen een of meer kantoorfunctie (zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving) en nevengebruiksfuncties daarvan;
kassen:	bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 2 meter of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen, niet zijnde schaduwhallen;
kleinschalige dagrecreatieve voorziening:	een voorzieningen ten behoeve van onder meer wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

concept

kunstwerk:	een civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;
longeercirkel:	een ruimte in de vorm van een cirkel waar paarden onder begeleiding getraind worden (al dan niet overdekt);
maaiveld:	het niveau van de omliggende grond;
maatschappelijke voorzieningen:	voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en opvoeding, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
manege:	een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;
materiële relicten:	fysieke objecten die door mensen zijn gemaakt, gebruikt of achtergelaten, en die ons helpen begrijpen hoe mensen vroeger leefden, dachten en werkten;
molenbiotoop:	de omgeving van de molen, voor zover die van belang is voor de werking van de molen;
nevenfunctie:	functie die gezamenlijk minder dan 50% van het inkomen van het betreffende, volwaardige, bedrijf genereren en in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op de locatie;
normaal onderhoud:	noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van cultuurhistorische waarde;
nutsvoorziening:	een voorziening ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;
ondergeschikte functie:	een zelfstandige functie die in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge het omgevingsplan toegestane hoofdfunctie. De ondergeschikte functie dient van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang te zijn, zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;
ondersteunende functie:	een functie die noodzakelijk is voor of direct verband houdt met de uitoefening van de hoofdfunctie, functioneel daarvan afhankelijk is en die geen zelfstandige functionele of ruimtelijke uitstraling heeft;
overkapping:	een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak;
paardenfokkerij:	een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
paardenhouderij:	een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;
parkeervoorziening:	een voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;
perifere detailhandel:	detailhandel in woninginrichting en meubels, bouwmarkten, keukencentra, sanitaircentra, tuincentra alsmede land- en tuinbouwcentra, en daarmee vergelijkbare vormen van

concept

	detailhandel, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben en zich daardoor niet lenen voor vestiging in een traditioneel winkelgebied;
plattelandswoning:	een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorende bedrijf;
poldersport:	een verzameling sportieve en recreatieve activiteiten die in teamverband worden uitgevoerd in het polderlandschap, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke en agrarische elementen zoals weilanden, sloten en waterhindernissen;
ruwvoederteelt:	de teelt van gewassen zoals gras, maïs, voederbieten die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst bestemd is als voer voor landbouwhuisdieren;
schutsluis:	een aan weerszijden afsluitbaar kunstwerk waarin door aanpassing van het waterpeil, schepen van het ene op het andere niveau worden gebracht;
sierteelt gerelateerd bedrijf:	een bedrijf en/of andere functies die een directe binding hebben met de sierteelt;
sierteeltcontour:	de aanwijzing en begrenzing van het boom- en sierteeltgebied zoals vastgelegd in de Zuidhollandse omgevingsverordening;
speelvoorziening:	een voorziening die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;
sportvoorziening:	een overdekte danwel onoverdekte voorziening ten behoeve van sportactiviteiten zoals een zwembad, sportvelden, ijsbaan of tennisbaan;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
teeltondersteunende voorzieningen:	bouwwerken en voorzieningen (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken), die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden worden geplaatst ter ondersteuning van de teelt waaronder begrepen folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
tuincentrum:	een bedrijf gericht op de teelt en/ of verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair, tuingrond, tuinhout en sierbestrating;
verblijfrecreatie:	een vorm van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt, zoals een hotel, bed and breakfast of met gebruikmaking van toeristische kampeermiddelen;
verkavelingspatroon:	de wijze waarop het landschap van oorsprong in kavels/percelen is opgedeeld;

concept

verkeersvoorzieningen:	verzameling van objecten in het beheer van de infrastructuur voor de geleiding van het verkeer;
volkstuin:	een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker voedings- en/of siergewassen teelt voor (hoofdzakelijk) eigen gebruik;
volwaardig agrarisch bedrijf:	een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van: hetzij tenminste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang, hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdinkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf;
voorgevel:	de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, ligging, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
voorgevelrooilijn:	de denkbeeldige lijn gevormd door het verlengde van de voorgevel;
waterberging:	een plek om water te bergen. In een waterberging wordt neerslag tijdelijk vastgehouden. Door het water geleidelijk af te voeren, kan nieuwe neerslag weer worden opgevangen;
waterkering:	een waterkering houdt water tegen en beschermt tegen een overstroming. Het zijn waterscheidingen, kunstmatige hoogten en (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hooggelegen gronden. Vaak wordt dit een dijk genoemd. Bij de waterkering horen ook sommige kunstwerken die daarin of daaraan zijn gemaakt. Het gaat om kunstwerken die (ook) een waterkerende functie hebben. Bijvoorbeeld een sluis;
waterskibaan:	een installatie bestaande uit een mechanisch aangedreven kabelsysteem boven het water, waarmee waterskiërs of wakeboarders in een vaste baan over het water worden voortgetrokken;
watervoorzieningen:	voorzieningen die verband houden met de waterhuishouding, de aanvoer en afvoer van water en de doorstroming van water;
wonen:	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;
woning:	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
woonruimte:	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met en of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en een ligplaats voor een woonschip;
woonschip:	een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt wordt of bestemd is voor bewoning;
woonwagenstandplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
zomerperiode:	de periode van 15 maart tot en met 31 oktober ;

zorgboerderij:	een instelling voor dagbesteding voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben;
zorgwoning:	een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Gnephoek	/join/id/regdata/gm0484/2026/fdc5c60293c740af8481d5c05944585a/nld@2026-10-09;12484942
Boerenerf Landlustweg - Inrichting en beeldkwaliteit - Landlustweg 7-10A, Alphen aan den Rijn	/join/id/regdata/gm0484/2026/ff7f9575ed0f4c9586d8c42bde93355d/nld@2026-10-09;12484942

Bijlage V Horeca-categorieën

Begrippen

Voor de begrippen wordt aangesloten op hetgeen in normaal /taalspraakgebruik onder deze begrippen wordt verstaan.

1 Horeca - categorie 1 (lichte horeca)

1.1 Horeca - categorie 1.1 - Daghoreca

Planologische kenmerken: overdag geopend, vaak een functionele relatie met andere activiteiten (zoals winkelbezoek), waardoor meestal sprake is van een beperkte verkeers- en parkeerdruk, kans op geur- of geluidshinder voor de omgeving is beperkt.

Voorbeelden:
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- patisserie;
- lunchroom;
- koffiehuis;
- theesalon;
- traiteur.

1.2 Horeca - categorie 1.2 - Restaurants

Planologische kenmerken: overdag en in de avond geopend, zelfstandige functie, variabele verkeers- en parkeerdruk, kans op geluidshinder voor de omgeving is beperkt, kans op geurhinder voor de omgeving is aanwezig. Achtergrondmuziek in het gebouw van de inrichting is mogelijk.

Voorbeelden:
- bistro;
- eetcafé;
- brasserie;
- restaurant.

1.3 Horeca - categorie 1.3 - Logies

Planologische kenmerken: overdag, in de avond en in de nacht geopend (in nacht geen horeca), zelfstandige functie, beperkte verkeersdruk en variabele parkeerdruk, kans op geur- of geluidshinder voor de omgeving is beperkt.

concept

concept

Voorbeelden:
- pension;
- hotel;
- motel;
- hostel.

1.4 Horeca - categorie 1.4 - Fastfood

Planologische kenmerken: overdag en in de avond geopend, zelfstandige functie, variabele verkeersdruk, door korte bezoekduur meestal een beperkte parkeerdruk, kans op geluidshinder voor de omgeving is beperkt, kans op geurhinder voor de omgeving is aanwezig, de aanwezigheid van een bezorgfunctie kan tot extra hinder voor de omgeving leiden.

Voorbeelden:
- snackbar;
- cafetaria;
- automatiek;
- grillroom;
- fastfoodrestaurant;
- ijssalon;
- afhaalrestaurant (eventueel inclusief bezorgservice).

2 Horeca - categorie 2 (middelzware horeca)

Planologische kenmerken: overdag en in de avond geopend (latere openingstijden), zelfstandige functie met relatief gering volume, relatief hoge verkeersdruk, beperkte parkeerdruk omdat veel bezoekers niet met eigen auto komen, kans op geurhinder is beperkt, aanzienlijke kans op (geluids)hinder voor omgeving vanwege piekmomenten in het bezoek doorgaans 's avonds in combinatie met het nuttigen van alcoholische dranken. Achtergrondmuziek in het gebouw van de inrichting is mogelijk.

Voorbeelden:
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- pub;
- grand café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

3 Horeca - categorie 3 (zware horeca)

Planologische kenmerken: doorgaans in de avond en/of in de nacht geopend (latere openingstijden), zelfstandige functie met een fors volume, hoge verkeersdruk en variabele parkeerdruk, kans op geurhinder is beperkt, aanzienlijke kans op (geluids)hinder voor omgeving vanwege piekmomenten in het bezoek 's avonds of 's nachts in combinatie met het nuttigen van alcoholische dranken en het ten gehore brengen van muziek.

Voorbeelden:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage VI Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Gnephoek

Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Gnephoek

Bijlage VII Kosten bouw- en woonrijp maken Gnephoek inclusief bovenwijkse kosten

concept

Kosten bouw- en woonrijp maken Gnephoek inclusief bovenwijkse kosten

Kostenpost	Aandeel in kosten-verhaal	Hoeveel-heid	Een-heid	Prijs per een-heid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Bodemsanering	100,00%	1.420.663	m2	€ 0,50	€ 710.332	€ 737.395
Grootschalig grondwerk en voorbelasting	100,00%	731.065	m2	€ 71,83	€ 52.513.686	€ 54.514.457
Ontgraven waterpartijen hoofdstructuur	100,00%	75.000	m2	€ 75,90	€ 5.692.500	€ 5.909.384
Ophogen polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 188,23	€ 338.818	€ 351.727
Voorbelasten huidige watergangen	100,00%	13.200	m1	€ 113,85	€ 1.502.820	€ 1.560.077
Tijdelijke loswal voor aanvoer zand en/of afvoer grond	100,00%	1	post	€ 759.000,00	€ 759.000	€ 787.918
Opruimen verharding bestaande percelen	100,00%	77.239	m2	€ 20,00	-	€ 1.544.779
Subtotaal A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	-	-	-	-	-	**€ 65.405.737**
Aanleg bypass	61,87%	2.225	m1	€ 6.420,96	€ 8.839.036	€ 9.175.803
Toeslag rotondes bypass	61,87%	2	stuks	€ 455.400,00	€ 563.505	€ 584.975
Aanleg hoofdfietsroute	100,00%	1.750	m1	€ 1.275,12	€ 2.231.460	€ 2.316.479
Hoofdstructuur groen	100,00%	150.900	m2	€ 41,75	€ 6.299.338	€ 6.539.342
Fietspaden in groenstructuur	100,00%	20.507	m2	€ 72,42	€ 1.485.194	€ 1.541.780
Fietspad polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 250,47	€ 450.846	€ 468.023
Extra ontsluiting naar rotonde bij Maximabrug	100,00%	300	m1	€ 2.929,74	€ 878.922	€ 912.409
Inrichting grond natuurgebied	100,00%	32	ha	€ 142.335,27	€ 4.603.084	€ 4.778.462
Inrichting water natuurgebied	100,00%	28	ha	€ 75.900,00	€ 2.087.250	€ 2.166.774
Riolering hoogstedelijk	100,00%	1.793	m1	€ 865,26	€ 1.551.411	€ 1.610.520
Bouwweg hoogstedelijk	100,00%	10.759	m2	€ 72,11	€ 775.778	€ 805.335
Rijbaan hoogstedelijk	100,00%	8.966	m2	€ 159,39	€ 1.429.091	€ 1.483.539
Groen woonstraat hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 37,95	€ 170.140	€ 176.622
Trottoir hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 113,85	€ 510.419	€ 529.866
Groen/wadi hoogstedelijk	100,00%	17.358	m2	€ 45,54	€ 790.471	€ 820.588
Parkeren hoogstedelijk	100,00%	7.273	m2	€ 144,21	€ 1.048.868	€ 1.088.830
Fietspaden hoogstedelijk	100,00%	1.284	m2	€ 125,99	€ 161.776	€ 167.940
Water hoogstedelijk	100,00%	3.509	m2	€ 87,29	€ 306.250	€ 317.918
Bomen hoogstedelijk	100,00%	179	stuks	€ 3.036,00	€ 543.444	€ 564.149
Lichtmasten hoogstedelijk	100,00%	126	stuks	€ 4.554,00	€ 573.804	€ 595.666
Te water laat plaatsen hoogstedelijk	100,00%	1	stuks	€ 22.770,00	€ 22.770	€ 23.638
Speelplekken hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 759,00	€ 702.075	€ 728.824
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 607,20	€ 561.660	€ 583.059

concept

Kostenpost	Aandeel in kostenverhaal	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Riolering stedelijk	100,00%	12.170	m1	€ 865,26	€ 10.530.214	€ 10.931.415
Bouwweg stedelijk	100,00%	73.021	m2	€ 72,11	€ 5.265.179	€ 5.465.783
Rijbaan stedelijk	100,00%	60.851	m2	€ 141,17	€ 8.590.579	€ 8.917.880
Groen woonstraat stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 30,36	€ 923.716	€ 958.910
Trottoir stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 83,49	€ 2.540.219	€ 2.637.002
Groen/wadi stedelijk	100,00%	8.079	m2	€ 45,54	€ 367.898	€ 381.915
Parkeren stedelijk	100,00%	21.998	m2	€ 125,99	€ 2.771.666	€ 2.877.267
Fietspaden stedelijk	100,00%	6.496	m2	€ 125,99	€ 818.457	€ 849.640
Water stedelijk	100,00%	17.754	m2	€ 87,29	€ 1.549.696	€ 1.608.740
Bomen stedelijk	100,00%	1.217	stuks	€ 2.618,55	€ 3.186.775	€ 3.308.191
Lichtmasten stedelijk	100,00%	852	stuks	€ 4.364,25	€ 3.718.341	€ 3.860.010
Te water laat plaatsen stedelijk	100,00%	5	stuks	€ 22.770,00	€ 113.850	€ 118.188
Speelplekken stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 759,00	€ 1.707.750	€ 1.772.815
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 607,20	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Riolering dorps	100,00%	13.953	m1	€ 865,26	€ 12.072.973	€ 12.532.953
Bouwweg dorps	100,00%	83.720	m2	€ 72,11	€ 6.036.631	€ 6.266.626
Rijbaan dorps	100,00%	69.767	m2	€ 130,55	€ 9.107.942	€ 9.454.955
Groen woonstraat dorps	100,00%	34.883	m2	€ 22,77	€ 794.287	€ 824.550
Trottoir dorps	100,00%	34.883	m2	€ 75,90	€ 2.647.625	€ 2.748.499
Groen/wadi dorps	100,00%	14.810	m2	€ 45,54	€ 674.442	€ 700.138
Parkeren dorps	100,00%	21.937	m2	€ 115,37	€ 2.530.851	€ 2.627.276
Fietspaden dorps	100,00%	7.803	m2	€ 125,99	€ 983.131	€ 1.020.588
Water dorps	100,00%	21.329	m2	€ 87,29	€ 1.861.674	€ 1.932.604
Bomen dorps	100,00%	1.395	stuks	€ 2.277,00	€ 3.176.415	€ 3.297.436
Lichtmasten dorps	100,00%	977	stuks	€ 3.795,00	€ 3.707.715	€ 3.848.979
Te water laat plaatsen dorps	100,00%	7	stuks	€ 22.770,00	€ 159.390	€ 165.463
Speelplekken dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 759,00	€ 1.476.255	€ 1.532.500
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 607,20	€ 1.181.004	€ 1.226.000
Riolering landelijk	100,00%	4.922	m1	€ 865,26	€ 4.258.810	€ 4.421.070
Bouwweg landelijk	100,00%	29.532	m2	€ 72,11	€ 2.129.405	€ 2.210.535
Rijbaan landelijk	100,00%	24.610	m2	€ 130,55	€ 3.212.786	€ 3.335.193
Groen woonstraat landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 22,77	€ 280.179	€ 290.854
Trottoir landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 75,90	€ 933.932	€ 969.514

concept

Kostenpost	Aandeel in kostenverhaal	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Groen/wadi landelijk	100,00%	4.169	m2	€ 45,54	€ 189.867	€ 197.101
Parkeren landelijk	100,00%	2.791	m2	€ 115,37	€ 322.015	€ 334.284
Fietspaden landelijk	100,00%	2.726	m2	€ 125,99	€ 343.460	€ 356.545
Water landelijk	100,00%	7.452	m2	€ 87,29	€ 650.468	€ 675.251
Bomen landelijk	100,00%	492	stuks	€ 2.277,00	€ 1.120.284	€ 1.162.967
Lichtmasten landelijk	100,00%	345	stuks	€ 3.795,00	€ 1.309.275	€ 1.359.158
Te water laat plaatsen landelijk	100,00%	2	stuks	€ 22.770,00	€ 45.540	€ 47.275
Speelplekken landelijk	100,00%	480	stuks	€ 759,00	€ 364.320	€ 378.201
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen landelijk	100,00%	480	stuks	€ 607,20	€ 291.456	€ 302.560
Ecoducten	100,00%	2	stuks	€ 1.335.840,00	€ 2.671.680	€ 2.773.471
Verkeersbrug wijkontsluiting (6*14) doorvaarbaar	100,00%	5	stuks	€ 318.780,00	€ 1.593.900	€ 1.654.628
Verkeersbrug buurtontsluiting (6*10) doorvaarbaar	100,00%	6	stuks	€ 227.700,00	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Verkeersbruggen woongebied	100,00%	31	stuks	€ 151.800,00	€ 4.705.800	€ 4.885.091
Voetgangsbrug woongebied	100,00%	14	stuks	€ 75.900,00	€ 1.062.600	€ 1.103.085
Toeslag damwanden in woongebied (hardhout)	100,00%	3.336	post	€ 2.542,65	€ 8.482.280	€ 8.805.455
Tijdelijke voorzieningen / faseringskosten	100,00%	1	post	€ 2.875.000,00	€ 2.875.000	€ 2.984.538
Inlaatconstructie vanaf Oude Rijn	100,00%	1	post	€ 1.138.500,00	€ 1.138.500	€ 1.181.877
Gemalen/persleiding	100,00%	1	post	€ 3.855.720,00	€ 3.855.720	€ 4.002.623
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs hoogstedelijk	100,00%	305	stuks	€ 12.423,53	-	€ 3.789.175
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs stedelijk	100,00%	1.142	stuks	€ 12.401,89	-	€ 14.162.962
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs dorps	100,00%	720	stuks	€ 12.398,48	-	€ 8.926.909
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs landelijk	100,00%	68	stuks	€ 12.460,97	-	€ 847.346
Realisatie aquaduct	61,87%	1	post	€ 56.073.183,00	€ 34.692.075	€ 36.013.843
Realisatie fietsbrug	75,68%	1	post	€ 27.639.915,00	€ 20.916.692	€ 21.713.618
Speelplekken in hoofdstructuur (12-18)	100,00%	4	post	€ 227.700,00	€ 910.800	€ 945.501
Herstelkosten nieuw openbaar gebied tot overdracht	100,00%	761.458	post	€ 1,00	-	€ 761.458
Maatregelen ruimtelijke inpassing bestaande woningen	100,00%	1	post	€ 3.036.000,00	€ 3.036.000	€ 3.151.672
Subtotaal A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	-	-	-	-	-	**€ 266.427.134**

Kostenpost	Aandeel in kosten-verhaal	Hoeveel-heid	Een-heid	Prijs per een-heid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Totaal A6 en A8	-	-	-	-	-	€ 331.832.871

Bijlage VIII Beeldkwaliteits- en inrichtingsplannen

1 Boerenerf Landlustweg - Inrichting en beeldkwaliteit - Landlustweg 7-10A, Alphen aan den Rijn

Boerenerf Landlustweg - Inrichting en beeldkwaliteit - Landlustweg 7-10A, Alphen aan den Rijn

FF

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

GG

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemenetoelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 De systematiek van het omgevingsplan

Gemeenten hebben in de Omgevingswet veel vrijheid gekregen bij het kiezen van de basisstructuur van het nieuwe omgevingsplan. De technische standaard hiervoor is de TPOD-omgevingsplan. Deze standaard geeft aan hoe het omgevingsplan gemodelleerd moet worden maar laat veel ruimte aan gemeenten om daarin eigen keuzes te maken.

Voor een goed begrip van de door Alphen aan den Rijn gekozen plansystematiek is het daarom nodig om een aantal door het nieuwe stelsel geïntroduceerde begrippen en uitgangspunten te beschrijven en de daaraan gegeven interpretatie en doorwerking ervan te verduidelijken.

2 Activiteiten - algemeen

Wat een activiteit is wordt in het Omgevingswetstelsel niet gedefinieerd. De Dikke Van Dale geeft er de volgende betekenis aan: een werkzaamheid, een verrichting. In de Memorie van toelichting op de ontwerp-Omgevingswet werd het verwoord als ‘alle handelingen die door de Omgevingswet worden gereguleerd’. De definitie houdt in dat er iets daadwerkelijk gebeurt.

In het stelsel van de Omgevingswet zijn verschillende nieuwe activiteiten geïntroduceerd zoals de omgevingsplanactiviteit, milieubelastende activiteit en een beperkingengebiedactiviteit. Ook zijn er veranderingen doorgevoerd met betrekking tot de werkingssfeer van activiteiten die al bestonden onder ‘oud’ recht, zoals de bouwactiviteit.

Voorbeeldsituatie

concept

concept

Iemand wil een gebouw bouwen voor een nutsvoorziening met een oppervlakte van 20 m² en een hoogte van 5 meter. Dan is er niet alleen sprake van een bouwactiviteit maar kan er ook sprake zijn allerlei andere activiteiten (afhankelijk van de locatie of het gebied waar deze activiteit wordt verricht).

Hieronder een overzicht:

- *bouwactiviteit (technisch): het bouwen van een bouwwerk*
- *bouwactiviteit (ruimtelijk): het bouwen van een bouwwerk waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit, onder a)*
- *natura-2000 activiteit: activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied*
- *flora- en fauna-activiteit: activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten*
- *beperkingengebiedactiviteit: activiteit binnen een beperkingengebied*
- *rijksmonumentenactiviteit: activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht*

3 Betekenis activiteit

Aan activiteiten die in het omgevingsplan worden gereguleerd, kunnen verschillende betekenissen worden gegeven. Hieronder wordt uiteengezet wat de definities in de Omgevingswet zijn, hoe wij deze afkorten en wat wij verstaan onder activiteit gereguleerd in het omgevingsplan.

Een omgevingsplanactiviteit wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als:

Activiteit, inhoudende:

- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als:

Activiteit, inhoudende:

- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;

De definitie van buitenplanse omgevingsplanactiviteit omvat dus een deel van de definitie van een omgevingsplanactiviteit. Door deze overlap gebruiken wij de volgende afkortingen:

Afkortingen activiteiten

Omgevingsplanactiviteit	OPA
Onder a van de definitie	BIPA
Onder b en c van de definitie	BOPA

4 Betekenis Activiteit gereguleerd in het omgevingsplan

Een activiteit die in het omgevingsplan wordt gereguleerd en die niet onder één van de genoemde activiteiten van de definitie van omgevingsplanactiviteit valt, wordt binnen onze systematiek gezien

als een *activiteit gereguleerdin hetomgevingsplan* (AGO). Dit gaat dus om een activiteit waarvoor regels zijn opgenomen in het omgevingsplan maar waarvoor géén verbod is opgenomen om deze zonder vergunning te verrichten én die niet in strijd is met het omgevingsplan.

Het bouwen van een gebouw, geschetst in het eerder genoemde voorbeeld kan dus verschillende, al door het stelsel gedefinieerde, activiteiten inhouden. Dit is belangrijk voor de context van de plansystematiek.

5 Indeling omgevingsplan

De systematiek van het omgevingsplan is erop gericht om zo min mogelijk verschillende activiteiten te introduceren én aan te sluiten bij bekende en voor de hand liggende activiteiten. Dit komt het gebruiksgemak ten goede. Er wordt dus bijvoorbeeld geen welstandsgebiedactiviteit geïntroduceerd, maar het onderwerp welstand wordt gereguleerd via een AGO. Als voor het bouwen van een gebouw een vergunningplicht is opgenomen in het omgevingsplan en het gebouw bevindt zich in een welstandsgebied, dan wordt het welstandsaspect mede beoordeeld in het aanvraagproces van de vergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit (BIPA).

Daarnaast is er in het plan een splitsing gemaakt in wat daadwerkelijk een werkzaamheid, een verrichting of een handeling is en wat in feite een bepaalde staat of kwaliteit in de fysieke leefomgeving bepaalt. Zo komen we uiteindelijk tot een compacte en overzichtelijke set van regels in het omgevingsplan, waarbij de indeling als volgt is opgebouwd:

Hoofdstukindeling omgevingsplan

Hoofdstuk	Titel
1	Algemene bepalingen
2	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
3	Bouwactiviteiten
4	Gebruiksactiviteiten
5	Milieubelastende activiteiten
6	Uitvoeren van werken of werkzaamheden
7	Overige activiteiten (cultureel erfgoed)
8	Kostenverhaal
9	Procedures
10	Monitoring
11	Overgangsrecht

Is er een regel die gaat om een staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving, dan wordt de regel in hoofdstuk 2 geplaatst. De reden waarom de betreffende staat of kwaliteit wordt aangewezen, wordt vastgelegd in de vorm van oogmerken.

Mocht de activiteit een werkzaamheid of handeling betreffen, dan worden regels via een herkenbare activiteit vastgelegd in de hoofdstukken 3 tot en met 7.

6 Onlosmakelijkheid

Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bestond de verplichting om activiteiten tegelijkertijd aan te vragen, als de aanvraag een handeling betrof die juridisch gezien bestond uit meerdere activiteiten en deze onlosmakelijk met elkaar samenhingen. Dit vereiste van onlosmakelijkheid is niet teruggekeerd onder de Omgevingswet. De wetgever beschrijft onlosmakelijkheid in de Memorie van Toelichting bij de Omgevingswet als volgt:

“nu in het voorliggende wetsvoorstel meer vergunningplichtige activiteiten aan het stelsel van de omgevingsvergunning zijn toegevoegd, wordt het aantal combinaties van onlosmakelijke activiteiten

concept

concept

dat zich kan voordoen groter. Hierdoor zou de regeling voor onlosmakelijke samenhang bewerkelijker, de flexibiliteit minder en de praktische toepassing ingewikkelder worden. Vandaar dat het vereiste van onlosmakelijke samenhang vanuit de Wabo niet is overgenomen in de Omgevingswet.

Een aanvrager is er zelf verantwoordelijk voor dat hij voor alle activiteiten die hij verricht beschikt over de vereiste vergunningen. De initiatiefnemer kan er vervolgens zelf voor kiezen om alle activiteiten tegelijk of afzonderlijk en gespreid in de tijd aan te vragen. Zo heeft de initiatiefnemer het zelf in de hand om een fasering aan te brengen in het traject van aanvragen en verkrijgen van de vergunningen. Het is de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer om zich te laten informeren over de geldende wet- en regelgeving en dat hij beschikt over de vereiste vergunning voor alle activiteiten die hij gaat verrichten. Eveneens is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer dat hij activiteiten tegelijk aanvraagt in gevallen waarin een gelijktijdige beoordeling van activiteiten voordelen biedt.

Uiteindelijk is het aan de initiatiefnemer om te voorkomen dat hij een vergunning vraagt voor bijvoorbeeld een bouwplan dat hij, naar later eventueel blijkt, nog moet aanpassen vanwege eisen die voorvloeien uit algemene regels of een later aangevraagde vergunning voor een andere activiteit waaruit eisen voortvloeien voor dat bouwwerk".

Als een initiatiefnemer bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw wil oprichten kan het nodig zijn hiervoor een vergunning aan te vragen voor een technische bouwactiviteit (Bbl), een ruimtelijke bouwactiviteit (omgevingsplan) en een vergunning of melding voor een milieubelastende activiteit (Bal). Deze drie activiteiten mogen onder de Omgevingswet los van elkaar worden aangevraagd.

Het loslaten van de onlosmakelijkheid geldt niet alleen voor de samenhang tussen de bouwactiviteit en de milieubelastende activiteit, maar ook tussen bijvoorbeeld de bouwactiviteit en de gemeentelijke monumentenactiviteit/provinciale monumentenactiviteit/rijksmonumentenactiviteit. Het plaatsen van een dakopbouw op een gemeentelijk monument is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van dat bouwwerk, maar ook een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van een gemeentelijk monument. Als de initiatiefnemer alleen de bouwactiviteit aanvraagt en de omgevingsvergunning moet worden verleend op grond van de beoordelingsregels die gelden voor die activiteit, dan heeft hij toestemming om te bouwen, maar nog niet om dat monument te wijzigen. Het uitvoeren van de activiteit blijft verboden tot alle toestemmingen zijn verkregen.

Belangrijk om bij bovenstaande op te merken is dat vanuit Europese richtlijnen en/of reflexwerking van regels het wel noodzakelijk kan zijn om vergunningvrije bouwactiviteiten in te perken.

7 Oogmerken

De gemeente heeft veel vrijheid bij het stellen van regels over activiteiten.

Het stellen van regels mag alleen met het oog op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Daarnaast moet duidelijk zijn met welk oogmerk (doel) de gemeente de regels over activiteiten stelt. Een voorbeeld van zo'n oogmerk is het waarborgen van de veiligheid, beschermen van de gezondheid, het milieu, de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en de natuurbescherming.

De gemeente mag geen eigen regels stellen over een activiteit met een bepaald oogmerk als het Rijk of de provincie met datzelfde oogmerk al regels heeft gesteld over die activiteit.

Dit betekent dat de gemeente geen regels kan stellen over de activiteiten die door het Rijk worden geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In ieder geval niet met de oogmerken waarmee het Rijk die regels stelt. Hetzelfde geldt voor activiteiten waarvoor de provincie in de omgevingsverordening regels stelt.

De door het Rijk gestelde regels over bouwactiviteiten in het Bbl mogen op grond van de wet alleen gesteld worden met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Dit betekent dat in het omgevingsplan geen regels gesteld mogen worden over bouwwerken die met het oog op die specifieke belangen zijn gesteld. Het stellen van regels mag wel als in het Bbl de mogelijkheid is geopend om bij maatwerkregel nadere invulling te geven aan een regel uit het Bbl en/of daarvan af te wijken. Aspecten voor bouwwerken die het Bbl niet uitputtend regelt kunnen wel een plaats krijgen in het omgevingsplan. Zoals bijvoorbeeld een bepaalde parkeerbehoefte die het gebruik van een bouwwerk met zich meebrengt of de positionering, massa of hoogte van een bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Hieronder volgt een voorbeeld om dit te verduidelijken.

concept

Bedrijfsmatige opslag van stoffen die brandgevaarlijk zijn wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De huishoudelijke opslag van brandgevaarlijke stoffen in of op een bouwwerk wordt gereguleerd in het Bbl. De regels voor huishoudelijke opslag van brandgevaarlijke stoffen nabij een bouwwerk worden in het omgevingsplan vastgelegd. Hoewel het hier dus om hetzelfde oogmerk gaat - waarborgen van de veiligheid - wordt de huishoudelijke opslag van brandgevaarlijke stoffen niet uitputtend geregeld in het Bal en het Bbl als het gaat over de opslag in de buurt van een bouwwerk.

Oogmerken worden binnen het nieuwe deel van het omgevingsplan geplaatst in hoofdstuk 2 'Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving'. De oogmerken hebben daarbij een dubbelfunctie. Enerzijds wordt ermee aangegeven wat het doel is van de aanwijzing en welk aspect van de fysieke leefomgeving wordt gereguleerd. Anderzijds wordt daarbij ook aangegeven bij welke activiteit die aanwijzing daadwerkelijk wordt betrokken.

Dit werkt door in de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

8 Beoordelingsregels

Binnen het omgevingsplan is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. De omgevingsvergunning voor deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit (*BIPA*) wordt – op grond van artikel 8.0a van het Bkl – verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning (beoordelingsregels). Bij die beoordeling mogen alleen die regels in het omgevingsplan betrokken worden die ook daadwerkelijk zien op het bouwen van dat bouwwerk. Het bouwwerk in stand houden en gebruiken op die locatie kan alleen met het oog op de omgevingsrechtelijke aspecten die bij de aanwijzing zijn benoemd.

De werkingssfeer van de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt dus begrensd door het oogmerk (belang). Als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, dan moet de omgevingsvergunning worden verleend.

Als er, naast de beoordelingsregels voor deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor de bouwactiviteit, andere regels zijn die gelden voor het bouwen van een bouwwerk, kunnen deze er niet toe leiden dat de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt geweigerd.

De initiatiefnemer heeft met de vergunning alleen maar toestemming om de ruimtelijke bouwactiviteit te verrichten. De bouwactiviteit zelf of een andere activiteit die ervoor verricht moet worden kan ook een vergunningplichtige activiteit zijn op een andere grond. Die grondslag kan gereguleerd zijn in het Bbl, Bal, de provinciale Omgevingsverordening, de Waterschapsverordening of het omgevingsplan. Bij bouwen is er bijvoorbeeld ook vaak sprake van een technische bouwactiviteit, gereguleerd in het Bbl. Die technische bouwactiviteit blijft verboden totdat daar een vergunning voor is verleend of een melding is ingediend. Als het bouwen valt binnen de voorwaarden die in het Bbl zijn gesteld voor vergunningsvrij bouwen kan die vergunning of melding achterwege blijven.

9 Werkingsgebieden

Voor de verschillende omgevingsdocumenten, zoals het omgevingsplan, de omgevingsvisie, en het projectbesluit, zijn toepassingsprofielen vastgelegd, de TPOD's (ToepassingsProfielen voor OmgevingsDocumenten). Deze toepassingsprofielen geven richtlijnen over de manier waarop de tekst binnen die omgevingsdocumenten moet worden ingedeeld en geannoteerd, hoe een tekst aan een locatie kan worden gekoppeld en welke waardenlijsten er zijn. Zo kan worden getoond welke regels gelden op een locatie en kan er worden gefilterd op kenmerken.

Het werkingsgebied wordt in het stelsel van de Omgevingswet gebruikt voor het gebied waar een regel zijn werking heeft. Vanuit TPOD-omgevingsplan is het werkingsgebied *de relatie tussen de regeltekst en de locatie(s) van die regeltekst. Die relatie wordt in het DSO afgeleid; het bevoegd gezag hoeft geen afzonderlijke geometrie voor het werkingsgebied aan te leveren.* Dat betekent dus dat er niet ergens in de regels expliciet moet worden gemaakt wat het werkingsgebied is van bijvoorbeeld een bouwhoogte. Deze wordt afgeleid door aan de juridische regel (een hoofdgebouw is niet hoger dan de op de locatie weergeven bouwhoogte: hoofdgebouw) locaties toe te voegen via annotaties.

Hoewel er feitelijk van het hele omgevingsplan een PDF-uitdraai gemaakt zou kunnen worden, is het niet zo dat dit document door het van boven naar beneden te lezen kan worden begrepen. Dat

komt doordat er informatie in wordt vastgelegd die niet op een begrijpelijke manier in tekst te beschrijven is. Deze informatie wordt een geografisch informatieobject (GIO) genoemd en legt de geometrische begrenzing van één of meer locaties vast. Het is volgens de TPOD-omgevingsplan een technische voorziening voor het accuraat specificeren en juridisch borgen van een gebied. Het is onderdeel van het besluit als informatie die niet uit tekst bestaat.

Iemand die het DSO gebruikt hoeft niet zelf te interpreteren welke adressen of locaties bij een GIO horen. Voor een goede interpretatie van het werkingsgebied is het wel belangrijk dat de regeltekst een duidelijke en herkenbare naam geeft voor het gebied waar de regel geldt.

Die naam maakt het voor mensen begrijpelijk, maakt het werkingsgebied 'leesbaar'.

De GIO zorgt alleen voor de digitale koppeling. Het is daarom niet nodig om in de regeltekst expliciet te zeggen dat een bepaalde locatie het werkingsgebied is. Het DSO leidt automatisch af welke locatie bij welke regel hoort, doordat de locatie digitaal aan de regel is gekoppeld. Ook hoeft de locatie niet in elk afzonderlijk artikel opnieuw te worden genoemd. Als het duidelijk genoeg is als dit in het toepassingsbereik van een paragraaf of afdeling is opgenomen, is dat voldoende.

HH

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 235 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 1.2 Begripsbepalingen - nieuw deel

In dit artikel staan de begripsbepalingen. Het doel van begripsbepalingen is om eenduidig vast te leggen wat wordt bedoeld met een term die in een regeling wordt gebruikt. In de bestemmingsplannen, zoals we ze kenden voor de Omgevingswet, werd in ieder plan een eigen lijst met begrippen gebruikt. Hierdoor is er in de loop der jaren een grote diversiteit een begrippen ontstaan. Niet altijd werd een begrip op dezelfde wijze gedefinieerd. Voor het nieuwe omgevingsplan zijn alle bestaande begrippen geanalyseerd en is een nieuwe lijst met begrippen samengesteld, aan de hand van de regels die het omgevingsplan voorkomen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Begripsbepalingen die al in de wet (of de onderliggende besluiten en regelingen) staan worden niet in de begrippenlijst meegenomen.
- Waar mogelijk wordt aangesloten bij de Stelselcatalogus van de VNG.
- Als een betekenis duidelijk genoeg is in het dagelijks gebruik of duidelijk blijkt uit de Dikke van Dale wordt het begrip niet opgenomen.
- Als de verwachting is dat een begrip in de praktijk tot interpretatieverschillen kan leiden wordt het toch opgenomen.

Begripsbepalingen zijn uitsluitend opgenomen in hoofdstuk 1 en meer specifiek in een aparte bijlage, waarnaar wordt verwezen. Dit zorgt ervoor dat de begrippen goed vindbaar zijn en draagt bij aan de eenduidigheid van regels: voorkomen wordt dat eenzelfde begrip op meerdere plaatsen wordt gedefinieerd en dat voor eenzelfde begrip onbedoeld verschillende definities worden gebruikt. Ook wordt op deze manier voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over bij welke locatie een begripsdefinitie hoort.

Artikel 1.3 Afbakening nieuw deel

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijk omgevingsplan bestaat uit de ruimtelijke besluiten zoals we ze kenden onder de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, postzegelplannen, parapluplannen en beheersverordeningen), de Nota bodembeheer en daarbij horende bodemkwaliteits- en bodemfunctiekaarten, de overgedragen rijksregels (voorheen Bruidsschat genoemd) en eventuele door het Rijk, de provincie en de gemeente gestelde voorbeschermingsregels.

Concept

concept

Op 1 januari 2032 moet dit tijdelijk omgevingsplan helemaal zijn omgezet in een nieuw omgevingsplan, dat voldoet aan alle aspecten van de Omgevingswet.

Het omzetten van het tijdelijke omgevingsplan naar een nieuw omgevingsplan is een omvangrijke operatie. Daarom is er in de overgang naar een compleet nieuw omgevingsplan een fasering aangebracht. Die fasering ziet enerzijds op de inhoud van het plan. Anderzijds wordt er ook gebiedsgericht, in sommige delen van de gemeente, een fasering aangebracht in de omzetting naar een nieuw plan. Dat heeft vooral te maken met bestemmingsplannen die nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure zijn gebracht en met de zogenaamde TAM-IMRO plannen.

STOP/TPOD vs TAM-IMRO

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet werken we met het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Een omgevingsplan moet daarin worden opgesteld volgens een bepaalde (technische) standaard. Voor wat betreft de modellering van het omgevingsplan wordt die standaard TPOD-omgevingsplan genoemd, het Toepassingsprofiel omgevingsdocumenten omgevingsplan. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld volgens STOP, de Standaard officiële publicaties. Het publiceren gebeurt in de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaar stellen, de LVBB. Het nieuwe omgevingsplan en wijzigingen die daarop volgen zijn daarmee volgens de standaard STOP/TPOD opgesteld en vastgesteld.

Omdat het in de jaren 2024 en 2025 nog niet mogelijk was om voor gebiedsontwikkelingen te werken met STOP/TPOD is er een Tijdelijke Alternatieve Maatregel ingevoerd, TAM. In deze tijdelijke situatie maakten gemeenten wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan bekend met de oude techniek en de standaard van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de IMRO-standaard. IMRO staat voor Informatiemodel Ruimtelijke Odening.

Deze plannen noemen we TAM-IMRO plannen. De plannen werken dus met een oude standaard maar zijn wel opgesteld volgens de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet.

Bekendmaking vond niet plaats via de publicatie naar de LVBB, maar gemeenten publiceerden het vaststellingsbesluit in het Gemeenteblad via DROP, Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties. Het plandeel werd dus vormgegeven met IMRO en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Via de overbruggingsfunctie zijn deze plannen ook in het Omgevingsloket te vinden, bij het onderdeel Regels op de kaart.

Nieuw deel vs tijdelijk deel omgevingsplan

Als in dit omgevingsplan iets wordt aangegeven als ‘tijdelijk deel omgevingsplan’ betekent dit dat het een gat is in het grote omgevingsplan van Alphen aan den Rijn (STOP/TPOD, fase 1). De gaten worden zoals vermeld gecreëerd door de bestemmingsplannen die nog in procedure waren op het moment dat het STOP/TPOD plan is opgesteld. Ter plaatse gelden dus nog de oude ruimtelijke plannen. Dit grote omgevingsplan is het ‘nieuwe deel omgevingsplan’. Bij elke volgende fase in de doorontwikkeling van het nieuwe omgevingsplan zullen plannen die daarvoor in aanmerking komen worden meegenomen in het wijzigingsbesluit. Daarmee worden de gaten in het omgevingsplan steeds verder gedicht.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek het eerste nieuwe deel omgevingsplan is dat via STOP/TPOD is opgesteld.

Hoofdstuk 22

Naast de gaten in het omgevingsplan is er nog een ander deel dat onder het tijdelijke omgevingsplan valt. Dat is Hoofstuk 22. In Hoofdstuk 22 staan de overgedragen rijksregels, de bruidsschat. Niet

concept

alle regels uit de bruidsschat zijn in de eerste fase van het omgevingsplan overgezet naar het nieuwe deel. De regels uit de bruidsschat blijven onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan totdat ze (eventueel aangepast) worden overgenomen in het nieuwe deel of vervallen.

Artikel 1.4 Normadressaat

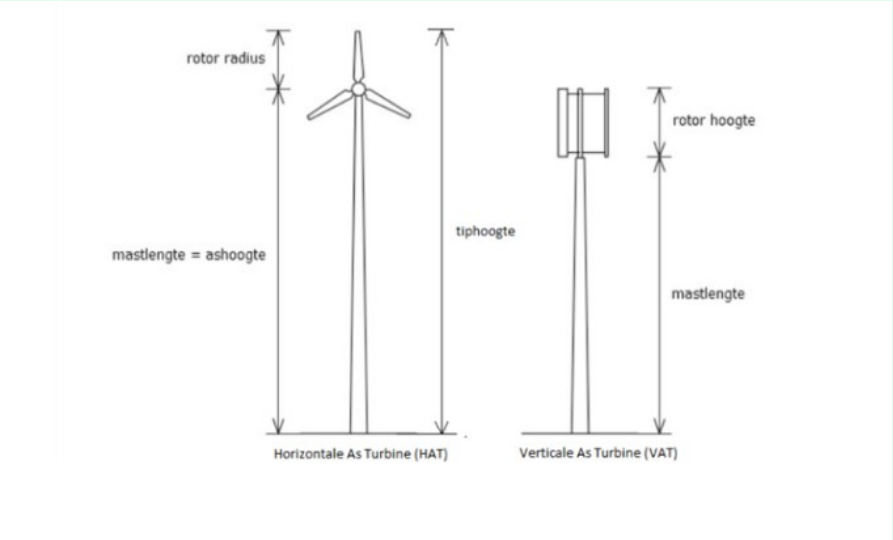
Dit artikel regelt voor wie een regel bedoeld is, de normadressaat. Hier wordt vastgelegd wie verantwoordelijk is voor het naleven van de regels, bijvoorbeeld initiatiefnemers, eigenaren of gebruikers van gronden of bouwwerken. Door dit vooraf te bepalen, is duidelijk wie moet handelen of nalaten wanneer een regel van toepassing is.

Artikel 1.5 Meetbepalingen: m, m2 en m3

Dit artikel regelt hoe maten en afstanden moeten worden gelezen. Veel regels en normen in het omgevingsplan verwijzen naar afstanden, hoogtes, oppervlakten of andere meetbare waarden. Hoofdstuk 1 bevat daarom algemene meet- en rekenregels. Deze bepalen bijvoorbeeld hoe bouwhoogte wordt gemeten, vanaf welk punt een afstand wordt bepaald, hoe oppervlakten worden berekend.

Door deze regels centraal vast te leggen, worden interpretatieverschillen voorkomen. Een voorbeeld van een meetvoorschrift betreft het bepalen van de tiphoogte van een windturbine. Dat wordt met bijgevoegde afbeelding nog verder geïllustreerd.

Voorbeeld meetvoorschrift



Artikel 1.7 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

Dit artikel regelt op welke wijze de gemeente maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften kan stellen binnen het kader van het omgevingsplan. De algemene regels in het omgevingsplan zijn voor de meeste situaties voldoende. Soms is een activiteit echter net iets anders, ligt een perceel op een gevoelige locatie, of zijn er cumulatieve effecten die extra aandacht vragen. Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld strengere eisen te stellen wanneer dat nodig is voor gezondheid, veiligheid of leefkwaliteit of soepelere eisen toe te staan wanneer de impact beperkt is en de doelen van de leefomgeving niet in gevaar komen. Het biedt de mogelijkheid om beter aan te sluiten bij de specifieke omstandigheden van een locatie, activiteit of initiatiefnemer.

concept

Artikel 1.8 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Dit artikel regelt welke gegevens en documenten moeten worden aangeleverd bij élke aanvraag die er wordt ingediend, ongeacht de aard van de aanvraag of de omstandigheden die zich op een locatie voordoen.

Artikel 1.9 Algemene gegevens bij een melding

Dit artikel regelt welke gegevens en documenten moeten worden aangeleverd bij élke aanvraag die er wordt ingediend, ongeacht de aard van de aanvraag of de omstandigheden die zich op een locatie voordoen.

Artikel 1.10 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

Dit artikel regelt welke gegevens een initiatiefnemer of normadressaat moet verstrekken wanneer een wijziging optreedt in naam, adres of in de persoon/organisatie die verantwoordelijk is voor het naleven van voorschriften (de normadressaat).

Artikel 1.11 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

Dit artikel geeft het college de bevoegdheid om aanvullende gegevens en documenten op te vragen. De technische mogelijkheden om emissies te beperken, installaties te optimaliseren of milieubelasting te reduceren ontwikkelen zich voortdurend. Tegelijkertijd kunnen lokale omstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door bijvoorbeeld veranderende mileukwaliteit of nieuwe gevoelige functies in de omgeving. Om te kunnen beoordelen of de bestaande regels nog voldoende bescherming bieden, moet het college van burgemeester en wethouders kunnen beschikken over actuele en relevante informatie van de initiatiefnemer.

Paragraaf 2.3.3 Aandachtsgebied zetting

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied zetting. Dit is een gebied waar de bodem gevoelig is voor zetting: het langzaam zakken of inklinken van de grond door een hierop rustende belasting. Door de ligging in het Groene Hart, een gebied met slappe veen- en kleibodems, is de gemeente Alphen aan den Rijn gevoelig voor bodemdaling. In het aandachtsgebied zetting moet de gemeente extra letten op de gevolgen van zetting voor gebouwen, infrastructuur en de leefomgeving.

Artikel 2.31 Aandachtsgebied zetting

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor zetting. In gebieden met slappe bodemlagen zoals veengrond en klei kunnen bodemdaling en verzakking optreden door bijvoorbeeld grondwaterverlaging of bouwwerkzaamheden. De zettingsgevoelige gebieden zijn zichtbaar gemaakt door aandachtsgebieden te markeren.

Afvalwater moet aan de hand van regels voor milieubelastende activiteiten in het aandachtsgebied doelmatig worden beheerd en verontreiniging van de bodem moet worden voorkomen.

Artikel 2.32 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn voor gebieden waar de bodem zettingsgevoelig is. De regels binnen het aandachtsgebied zien op de bescherming van de bodemkwaliteit en het doelmatig beheer van afvalwater.

Paragraaf 2.3.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De regels in deze paragraaf gaan over geluid bij huizen en andere gebouwen waar mensen rustig moeten kunnen verblijven, zoals woningen, scholen of ziekenhuizen. De regels zijn gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

concept

Deze paragraaf legt uit waar de regels gelden en voor welke gebouwen.

Het gebied waar deze regels gelden heet: geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied betreft het gebied waar een overschrijding van de standaardwaarde van een geluidbronsoort verwacht kan worden. De standaardwaarden die gelden zijn opgenomen in een tabel.

Deze regels gelden op de buitenkant (gevel) van geluidgevoelige gebouwen (zoals huizen, scholen en ziekenhuizen) die helemaal of voor een deel in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Deze regels gelden ook in een geluidzone rond een industrieterrein, zolang er nog geen vaste afspraken zijn gemaakt over hoeveel geluid de bedrijven daar precies mogen maken, of zolang in het omgevingsplan niet is gezegd dat een bepaalde lawaaiige activiteit daar niet mag gebeuren. Bij een nieuw gebouw wordt gekeken naar het geluid op de plek waar de gevel komt. Bij een woonschip of een woonwagen wordt gekeken naar het geluid op de rand van de plek waar dat woonschip of die woonwagen mag staan.

Als eerder een hogere toegestane geluidswaarde is vastgesteld voor een weg op de gevel van een gebouw waar mensen rustig moeten kunnen leven (op basis van de oude Wet geluidhinder), dan wordt daar rekening mee gehouden.

In de tabel zijn de grenswaarden voor het geluid op een geluidgevoelig gebouw opgenomen.

Voor de cumulatie van geluid bij een gebouw zijn normen benoemd.

Artikel 2.40 Geurgevoelige gebouwen

Dit artikel regelt wat er wordt verstaan onder geurgevoelige gebouwen. Het betreft een aanvulling op wat artikel 5.91, lid 1 tot en met 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt. Er is gebruik gemaakt van de leden 4 en 5 van artikel 5.91 van het Bkl om andere gebouwen als geurgevoelig aan te wijzen en geurregels op toe te passen. Deze extra aanwijzing ziet alleen op wat voorheen een geurgevoelig object was.

Artikel 2.41 Bebouwingscontour geur

Dit artikel regelt dat er een bebouwingscontour geur is. Een bebouwingscontour geur moet worden opgenomen als er in het omgevingsplan regels staan over geur door rioolwaterzuiveringen (rwzi's) of agrarische activiteiten. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'. Dit is bepaald in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De artikelen 22.72 tot en met 22.105 van de Bruidsschat zijn overgenomen, met dien verstande dat in overeenstemming met het Bkl niet meer gesproken wordt over bebouwde kom maar bebouwingscontour geur.

Paragraaf 2.4.1 Aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden. Het gaat in dit aandachtsgebied om weidevogelgebieden en om de herkenbare verkavelingspatronen in het landschap. In dit gebied moet de gemeente extra zorgvuldig omgaan met nieuwe plannen en activiteiten, omdat de natuur en het landschap hier kwetsbaar zijn.

Weidevogelgebieden zijn open graslanden waar vogels leven en broeden. Deze vogels hebben rust, openheid en een natte bodem nodig. Ze zijn gevoelig voor verstoring door mensen, verkeer, honden en landbouwactiviteiten. Ook bebouwing of beplanting kan het gebied minder geschikt maken, omdat het de openheid aantast of roofdieren aantrekt. Veel weidevogelsoorten gaan al jaren achteruit. Daarom is het belangrijk om hun leefgebied te beschermen en te versterken.

Verkavelingspatronen zijn de vormen en indelingen van percelen in het landschap. Ze bestaan bijvoorbeeld uit lange, smalle kavels, sloten in een vast ritme en open zichtlijnen. Deze patronen zijn belangrijk voor de herkenbaarheid van het landschap en voor de natuur.

concept

Artikel 2.42 Aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor natuur- en landschapswaarden. Deze gebieden hebben specifieke uiterlijke kenmerken voor wat betreft de natuur en het landschap, waarvan behoud waardevol wordt geacht. Natuur-en landschapswaarden waren eerder vervlochten met de bestemmingen Natuur en Agrarisch in de voormalige bestemmingsplannen. Door de loskoppeling van deze bestemmingen hebben natuur- en landschapswaarden een zelfstandige betekenis gekregen in het omgevingsplan.

Artikel 2.43 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn gesteld voor gebieden met natuur- en landschapswaarden. Het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden is erop gericht om aanwezige natuur- en landschapswaarden te behouden door voorwaarden te stellen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden in dit aandachtsgebied.

Paragraaf 2.4.2 Bebouwingscontouren

In deze paragraaf is de bebouwingscontour voor houtkap van de gemeente Alphen aan den Rijn vastgelegd.

Artikel 2.44 Bebouwingscontour houtkap

Dit artikel regelt dat er een bebouwingscontour houtkap is. De vastlegging van de bebouwingscontour houtkap volgt uit artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In dit artikel is bepaald dat gemeenten een bebouwingscontour voor houtkap moeten aanwijzen in hun omgevingsplan. De contour geeft aan waar de regels van het Rijk gelden die gaan over het vellen van houtopstanden en over herbeplanten. Het is een gebied dat grenst aan het stedelijk gebied. Binnen de contour gelden andere regels voor het vellen van bomen dan erbuiten. Buiten de contour gelden landelijke regels.

Paragraaf 2.5.1 Aandachtsgebied provinciale vaarweg

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied rond de provinciale vaarwegen. Dit zijn gebieden langs en rondom vaarwegen die door de provincie worden beheerd. De Zuid Hollandse omgevingsverordening bevat instructieregels over wat gemeenten op moeten nemen in het omgevingsplan over deze vaarwegen. In de toelichting op de verordening is hierover onder andere het volgende opgenomen:

“Om een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart te waarborgen, moet worden gegarandeerd dat nieuwe ontwikkelingen langs de provinciale vaarwegen de doorvaart van de scheepvaart niet belemmeren en de zichtlijnen voor de scheepvaart en voor bedienings- en begeleidingsobjecten alsmede de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal niet hinderen. Vanwege de provinciale verantwoordelijkheid voor de veiligheid op de provinciale vaarwegen wordt daarom ook de ruimte langs die vaarwegen in deze omgevingsverordening proactief geregeld”.

Artikel 2.45 Aandachtsgebied provinciale vaarweg

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor provinciale vaarwegen. Voor een vlotte en veilige doorvaart van het scheepvaartverkeer zijn in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening vrijwaringszones voor provinciale vaarwegen opgenomen. Daaraan zijn instructieregels verbonden waarmee in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden. Als gevolg hiervan is in het omgevingsplan de geometrische begrenzing van provinciale vaarwegen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn, met de bijbehorende vrijwaringszones, vastgelegd. Het gaat om de volgende provinciale vaarwegen: de Oude Rijn, de Gouwe, de Otweg Wetering en de Heimanswetering. Voor de vrijwaringszones van deze vaarwegen zijn in het omgevingsplan regels gesteld die bij eventuele (bouw)ontwikkelingen in acht moeten worden genomen om belemmeringen eraan te voorkomen.

concept

Artikel 2.46 Waarden binnen aandachtsgebied provinciale vaarweg

Deze specifiek te beschermen waarden voor de provinciale vaarwegen zijn één op één overgenomen uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Paragraaf 2.5.2 Aandachtsgebied straalpad

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied rond een straalpad. Straalpaden zijn bundels radiosignalen tussen twee antennes voor een draadloze telecommunicatieverbinding (straalverbinding). Deze verbindingen zijn essentieel voor het verzenden van data (beeld, geluid, internet) over lange afstanden. Hoge bouwwerken kunnen deze verbindingen verstoren, wat leidt tot signaalverlies of verminderde kwaliteit van het signaal.

Artikel 2.47 Aandachtsgebied straalpad

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor straalpaden. Om verstoring of kwaliteitsverlies van de straalverbinding te voorkomen, is een aandachtsgebied straalpad opgenomen in het omgevingsplan. Binnen het aandachtsgebied geldt een maximale bouwhoogte. Hiermee is de bescherming van de straalverbinding van antennes geborgd, bij bouwinitiatieven in de buurt van een straalverbinding is hiermee geborgd.

Artikel 2.48 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn gesteld voor gebieden rondom straalpaden. De regels zijn gericht op het beschermen van de werking en de integriteit van de straalverbinding van antennes bij het bouwen van bouwwerken in de buurt van een straalverbinding.

Artikel 2.49 Waarden binnen straalpad

Dit artikel regelt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken binnen een straalpad. Om de straalverbinding te beschermen is het binnen het aandachtsgebied niet toegestaan hoger te bouwen dan 50 meter boven NAP.

Paragraaf 2.5.3 Aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied rond een waterkering. Een waterkering houdt water tegen en beschermt tegen overstromingen. Het aandachtsgebied is het gebied rondom de waterkering waar extra aandacht nodig is voor veiligheid, stabiliteit en onderhoud. Waterkeringen zijn van groot belang voor de veiligheid van inwoners en bedrijven. Ze moeten sterk genoeg blijven om water tegen te houden, ook bij extreme omstandigheden.

Artikel 2.50 Aandachtsgebied waterstaat - waterkering

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor waterkeringen. De locaties met het aandachtsgebied waterkering betreffen locaties met (bestaande) regionale waterkeringen met een daarbij behorende beschermingszone. De waterkeringen maken onderdeel uit van het waterbeheer en beschermen de fysieke leefomgeving tegen overstroming en ander wateroverlast. De geometrische vastlegging van de beschermingszones is afgestemd met de beheerder van de waterkering.

Artikel 2.51 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn gesteld voor waterkeringen. Het opnemen van de waterkeringen in het omgevingsplan is erop gericht om het behoud en de werking van de waterkeringen te waarborgen.

concept

Afdeling 2.6 Bouwwerken

In deze afdeling staan de regels die gelden voor bouwwerken. Er zijn regels opgenomen die gaan over de bescherming van de stedenbouwkundige structuur en de stedenbouwkundige waarden voor bouwwerken zoals positionering, oppervlakte en hoogte. De afdeling bevat daarnaast nog regels over aansluitingen; in bepaalde gevallen moet bijvoorbeeld zijn voorzien in een aansluiting op het distributienet voor elektriciteit of water. Tot slot zijn in deze afdeling regels opgenomen die verzekeren dat bouwwerken bereikbaar blijven voor hulpverleningsdiensten en dat bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

Paragraaf 2.6.1 Stedenbouw

In deze paragraaf zijn regels opgenomen die gaan over stedenbouwkundige waarden. Regels over bijvoorbeeld aantallen bouwwerken per locatie, de positionering van bouwwerken en de bouw- en goothoogte. Deze regels zijn losgekoppeld van de functie die aan een locatie is toegekend. Niet alle regels gelden op alle locaties. Uitgangspunt in dit omgevingsplan zijn de waarden die in de voormalige bestemmingsplannen zijn toegekend. Per regel is in kaart gebracht op welke locatie en in welk bestemmingsplan deze geldend was. Vervolgens zijn de regels aan de locaties gekoppeld. Op deze manier wordt per locatie inzichtelijk welke specifieke bouwregels er van toepassing zijn, welke normen er in acht moeten worden genomen bij het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Stedenbouwkundige waarden zijn belangrijk omdat zij de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en samenhang van een gebied borgen. Met het vastleggen van de waarden wordt de stedenbouwkundige structuur van gebieden en locaties beschermd.

Paragraaf 2.6.2 Parkeren

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied parkeren. Het gaat zowel over autoparkeren als over fietsparkeren. Het is een gebied waar de gemeente extra goed moet letten op de parkeerdruk, de bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. In dit gebied kunnen parkeerproblemen ontstaan of is de ruimte schaars, waardoor nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden beoordeeld.

Het aandachtsgebied helpt de gemeente om te zorgen dat parkeren goed geregeld blijft, zonder dat dit ten koste gaat van leefbaarheid, veiligheid of doorstroming.

Artikel 2.78 Aandachtsgebied parkeren

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor parkeren. Het omgevingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de ‘Parkeernota van Gemeente Alphen aan den Rijn (2025)”, zoals door de gemeenteraad op 10 juli 2025 is vastgesteld. De normen in deze parkeernota zijn niet beperkt tot autoparkeren, maar hebben ook betrekking op fietsparkeren. De normen uit de parkeernota worden regelmatig bijgesteld. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid, zonder dat het omgevingsplan hierop hoeft te worden gewijzigd. De parkeernota bevat het te doorlopen stappenplan rondom het bepalen van de parkeerbehoefte, de te hanteren parkeernormen en de spelregels over parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Daarnaast bevat de parkeernota spelregels voor de afmetingen van parkeerplaatsen die afgestemd moeten zijn op gangbare motorvoertuigen.

Artikel 2.79 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er in bepaalde gebieden regels zijn gesteld voor het parkeren. De regels over parkeren zijn gericht op het beschermen van stedenbouwkundige waarden in de vorm van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein.

Paragraaf 2.6.3 Welstand

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied welstand. Dit is een gebied waar de gemeente extra aandacht geeft aan de ruimtelijke kwaliteit en aan het uiterlijk en de plaatsing van gebouwen en

bouwwerken. In dit gebied is het belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen passen bij het karakter van de omgeving en bijdragen aan een samenhangend straat- en landschapsbeeld.

Artikel 2.80 Aandachtsgebied welstand

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor welstand. Binnen het aandachtsgebied welstand gelden de criteria voor de redelijke eisen van welstand zoals die zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente. Om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen heeft de gemeente drie welstandsniveaus: een bijzonder, regulier en soepel welstandsgebied. In het aandachtsgebied welstand geldt een van deze drie niveaus, waarbij elk niveau zijn eigen regels heeft.

Artikel 2.81 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er in bepaalde gebieden regels zijn gesteld voor redelijke eisen van welstand. De regels over welstand zijn gericht op het beschermen van de kwaliteit van bouwwerken bij het bouwen en in stand houden daarvan.

Artikel 2.82 Meetbepaling: goothoogte bouwwerk

Dit artikel regelt hoe de goothoogte binnen het aandachtsgebied welstand moet worden gemeten. De manier waarop van de goothoogte van een bouwwerk moet worden bepaald is niet specifiek opgenomen in de algemene meetbepalingen van hoofdstuk 1. Deze is opgenomen in het aandachtsgebied welstand, omdat welstand het verschil maakt bij de wijze van meten.

De goothoogte wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, zoals bedoeld in de algemene meetbepalingen van hoofdstuk 1, tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

In soepel welstandsgebied geldt een uitzondering hierop voor dakkappellen, die niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. Als de dakkapel wel breder is dan 50% van het dakvlak, dan wordt de goothoogte gemeten tot aan de bovenkant van de dakkapel.

Artikel 2.83 Meetbepaling: goothoogte bouwwerk

Dit artikel regelt hoe de goothoogte binnen het aandachtsgebied welstand moet worden gemeten. De manier waarop van de goothoogte van een bouwwerk moet worden bepaald is niet specifiek opgenomen in de algemene meetbepalingen van hoofdstuk 1. Deze is opgenomen in het aandachtsgebied welstand, omdat welstand het verschil maakt bij de wijze van meten.

De goothoogte wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, zoals bedoeld in de algemene meetbepalingen van hoofdstuk 1, tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

In soepel welstandsgebied geldt een uitzondering hierop voor dakkappellen, die niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. Als de dakkapel wel breder is dan 50% van het dakvlak, dan wordt de goothoogte gemeten tot aan de bovenkant van de dakkapel.

Artikel 2.84 Repressief welstand

Dit artikel regelt welke bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand. Repressief welstand is toezicht van de gemeente op het uiterlijk van bestaande bouwwerken. Dit toezicht vindt dus plaats na de bouw, in tegenstelling tot het (preventief) toezicht dat vooraf bij vergunningaanvragen plaatsvindt. Repressief toezicht is met name van belang als handhavingsinstrument en niet zozeer bij het daadwerkelijk verrichten van activiteiten.

In de bepaling is opgenomen dat het uiterlijk van de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand:

- een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en

concept

- een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

Paragraaf 2.7.1 Aandachtsgebied archeologie

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied met betrekking tot archeologische waarden. Archeologische resten zijn een belangrijke informatiebron over het verleden. Voor veel perioden zijn ze zelfs de enige informatiebron. Alleen de bodem kan ons vertellen hoe de mensen leefden en werkten voordat er geschreven bronnen waren. Maar ook over latere periodes, waarover wel historische bronnen beschikbaar zijn, kunnen archeologische resten ons veel duidelijk maken. In die zin is ook de bodem een archief waaruit geput kan worden om de geschiedenis van een plek te vertellen. Vanwege de wetenschappelijke waarde en/of belevingswaarde worden archeologische resten beschermd. Dat is nodig omdat het bodemarchief meestal onzichtbaar is en dus kwetsbaar. Bij graafwerkzaamheden kunnen archeologische resten onbedoeld worden vernield.

Artikel 2.101 Aandachtsgebied archeologie

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor archeologie. Op bepaalde locaties is er sprake van bijzondere omstandigheden die zich in de bodem bevinden. Die locaties worden beschermd door het aandachtsgebied archeologie. In het aandachtsgebied zijn alle locaties meegenomen waar archeologische waarden van belang zijn. Deze locaties komen voort uit een gemeentelijke inventarisatie naar bekende en te verwachten archeologische waarden in de bodem.

In het aandachtsgebied worden de volgende soorten locaties onderscheiden:

- *Archeologie - terreinen van provinciaal belang*

  Deze categorie betreft de terreinen van provinciaal belang. De grenzen van deze terreinen zijn vastgesteld door Provincie Zuid-Holland. De gemeente telt meerdere terreinen van provinciaal belang met een hoge archeologische waarde. Van alle vindplaatsen zijn vondsten bekend maar niet van elke vindplaats is duidelijk wat de exacte aard is en of naast de vondsten ook nog (grond)sporen te verwachten zijn.
- *Archeologie - hoge verwachtingswaarde*

  Deze categorie is een verzameling van verschillende typen archeologische vindplaatsen en landschappelijke zones waaraan een hoge verwachtingswaarde is toegekend. De ouderdom tussen deze type vindplaatsen en zones varieert van de vroege prehistorie tot en met de Tweede Wereldoorlog. De daadwerkelijke trefkans op archeologische resten varieert van een hoge trefkans tot daadwerkelijk aanwezige sporen.
- *Archeologie - hoge verwachtingswaarde in opgehoogd gebied*

  Voor deze categorie geldt hetzelfde als voor categorie Archeologie – hoge verwachtingswaarde. Het is bekend dat binnen de Alphen aan den Rijn gebieden zijn opgehoogd bij herontwikkeling. Het is niet altijd duidelijk wat de dikte van het ophogingspakket is.
- *Archeologie - middelhoge verwachtingswaarde*

  Het veenweidegebied is in principe een laaggelegen komgebied dat dooraderd is door smalle (crevasse)geulen. Dit gebied heeft potentie voor archeologische sporen, maar deze zijn tot op heden niet aangetroffen. Bewoning kan hebben plaatsgevonden op hoog gelegen veenkussens in de komgebieden en op smalle (crevasse)geulen in het veen/kleigebied. De dichtheid van bewoning is echter heel laag en ook de vindplaatsen waren waarschijnlijk zeer klein van omvang. Dit gebied heeft daarom een gematigde verwachting vanwege de beperkte archeologische potentie en de lage trefkans.
- *Archeologie - middelhoge verwachtingswaarde in opgehoogd gebied*

  Voor deze categorie geldt hetzelfde als voor categorie Archeologie - middelhoge verwachtingswaarde. Het is bekend dat binnen Alphen aan den Rijn gebieden zijn opgehoogd bij herontwikkeling. Het is niet altijd duidelijk wat de dikte van het ophogingspakket is.
- *Archeologie - lage verwachtingswaarde*

  In de droogmakerijen is veel afgegraven. Hierdoor liggen er nu oude wadafzettingen aan het oppervlak uit de periode 6000-3000 voor Christus. De verwachting dat er intacte archeologische resten aanwezig zijn is zeer laag. Dit komt doordat de wadafzettingen in het verleden te nat waren om als geschikte bewoningslocaties te dienen. Op enkele plaatsen liggen hogere

concept

kreekruggen die in principe bewoond kunnen zijn geweest. Ook hierbij is sprake van lage gaafheid en een lage dichtheid. De droogmakerijen hebben hierdoor een lage verwachting.

- *Archeologie - lage verwachtingswaarde in opgehoogd gebied*

  Voor deze categorie geldt hetzelfde als voor categorie Archeologie – lage verwachtingswaarde. Het is bekend dat binnen de Alphen aan den Rijn gebieden zijn opgehoogd bij herontwikkeling. Het is niet altijd duidelijk wat de dikte van het ophogingspakket is.
- *Archeologie - middelhoge verwachtingswaarde stroomgordel*

  Onder deze categorie vallen de afzettingen van de stroomgordel Waddinxveen, binnen de droogmakerij. Op deze afzettingen kunnen resten van prehistorische bewoning voorkomen op een diepte vanaf 2,5 meter onder het maaiveld.

Artikel 2.102 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn gesteld voor gebieden met archeologische waarden. In het omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van cultureel erfgoed. Hieronder worden bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten verstaan. Er worden in het omgevingsplan ieder geval regels gesteld over het beschermen van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed. Het uitgangspunt hierbij is het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ. In situ betekent dat de archeologische objecten bewaard blijven liggen of staan op die plek waar ze in het verleden zijn achtergelaten. Zo worden ze beschikbaar gehouden voor toekomstige generaties. De regels in het omgevingsplan zien op het beschermen en behouden van de archeologische waarden.

Paragraaf 2.7.2 Aandachtsgebied molenbiotopen

Deze paragraaf gaat over het aandachtsgebied voor molenbiotopen. Een molenbiotoop is het gebied rond een windmolen dat nodig is om de molen goed te laten werken en zichtbaar te houden. In dit gebied mag de wind niet te veel worden tegengehouden door hoge gebouwen, bomen of andere obstakels. Als de wind wordt geblokkeerd, kan de molen minder goed draaien. Ook kan de molen zijn cultuurhistorische waarde verliezen als hij niet meer goed te zien is.

Artikel 2.103 Aandachtsgebied molenbiotopen

Dit artikel regelt dat er een aandachtsgebied is voor molenbiotopen. Een molen heeft een vrije windgang nodig om in werking te kunnen blijven. Daarom is het belangrijk dat het gebied rondom een windmolen vrij blijft van hoge gebouwen, bomen of andere obstakels. Daarnaast zijn molens belangrijke cultuurhistorische objecten en dient en het zicht op de molen vrij te blijven. De omgeving van een molen wordt daarom beschermd door het aandachtsgebied molenbiotopen. In het geval van bouwplannen in de nabijheid van molens, worden de molens door de regels die gelden binnen het aandachtsgebied voldoende beschermd.

Artikel 2.104 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels zijn gesteld voor molenbiotopen. De regels over molenbiotopen zijn gericht op het waarborgen van de vrije windgang van molens en het beschermen van het zicht op cultureel erfgoed.

Artikel 2.105 Waarden binnen straal tussen 100 en 400 m

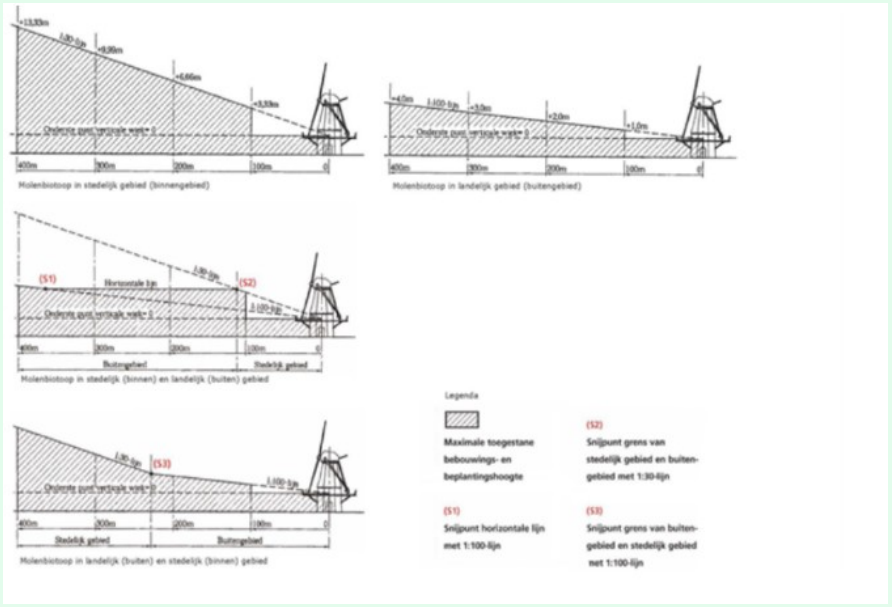
Dit artikel regelt dat binnen een straal van 100 meter tot 400 meter rondom een molen twee verschillende regels gelden, afhankelijk van de locatie van de molen. Ligt de molen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, dan mogen bouwwerken en opgaande beplanting niet hoger zijn dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Als de molen zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied bevindt mogen bouwwerken en hoog opgaande beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

concept

concept

Onderstaande afbeelding is behulpzaam bij het beschouwen van de elementen zoals genoemd in dit voorschrift.

Afbeelding inzake toepassing van de regels molenbiotopen



Paragraaf 2.7.3 Monumenten, karakteristieke bouwwerken, ensembles, cultuurlandschappen en landschapsobjecten

In deze paragraaf staan regels die gelden voor monumenten, karakteristieke bouwwerken, ensembles, cultuurlandschappen en landschapsobjecten, met het oog op het behoud van cultureel erfgoed. De basis voor de regels is gelegd in de themabeschrijvingen van de cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn, met de daarbij behorende rapportages (bijlagen bij regels) en aanvullende casestudies. Uit de themabeschrijvingen van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt wat voor bescherming in aanmerking komt en waarom.

Deze regels, inclusief de verwijzing naar de Cultuurhistorische Waardenkaart, zijn overgenomen uit het voormalige parapluplan voor cultuurhistorie (bestemmingsplan en beheersverordening 'Cultuurhistorie'), dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 januari 2022. Wel hebben verschillende cultuurhistorische objecten en elementen een andere benaming gekregen. Enerzijds ter verduidelijking van de eerdere, minder herkenbare begrippen. Anderzijds omdat de benaming voortkomt uit de Omgevingswet.

Het gaan om de volgende cultuurhistorische objecten en elementen:

- De bouwwerken met een zeer hoge cultuurhistorische waardering zijn onderverdeeld in:
  - gemeentelijk monument met bescherming van binnenkant én buitenkant;
  - gemeentelijk monument met bescherming van alleen buitenkant.
- De bouwwerken met een hoge en gemiddelde cultuurhistorische waardering hebben de functiebenaming 'karakteristiek bouwwerk' gekregen.
- Ensembles (gebouwde en niet-gebouwde objecten) met een zeer hoge, hoge en gemiddelde cultuurhistorische waardering hebben de functiebenaming 'gemeentelijk ensemble' gekregen om verwarring met het ensemble (rijksmonument met cultuurgoederen) dat is aangewezen op grond van de Erfgoedwet te voorkomen.
- Niet-gebouwde objecten met een zeer hoge, hoge en gemiddelde cultuurhistorische waardering hebben de functiebenaming 'cultuurlandschap of landschapsobject' gekregen.
- De omgeving van (voorbeschermde) gemeentelijk monumenten en rijksmonumenten hebben de functiebenaming 'omgeving van een monument' gekregen. Deze regels zijn gesteld om ontsiering en beschadiging van die monumenten te voorkomen. Deze regels zijn nieuw en komen voort uit de Omgevingswet.

concept

Artikel 2.108 Gemeentelijk monument

Dit artikel regelt wanneer er sprake is van een bouwwerk waarvan alleen de buitenkant beschermd wordt. De bouwwerken binnen deze categorie hebben een zeer hoge cultuurhistorische waardering. Ze zijn vergelijkbaar met de status van een gemeentelijk monument. Bij bouwwerken die vergelijkbaar zijn met de status van een gemeentelijk monument is alleen de buitenkant beschermd (exterieur). De zeer hoge waardering van deze bouwwerken staat beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 2.109 Omgeving van een monument

Dit artikel regelt dat de omgeving van een monument beschermd wordt. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is rondom een rijksmonument of gemeentelijk monument een cirkel met een straal van 200 meter opgenomen met de functiebenaming 'omgeving van een monument'. Binnen deze cirkel is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten.

Artikel 2.110 Karakteristiek bouwwerk

Dit artikel regelt wanneer er sprake is van een karakteristiek bouwwerk. De bouwwerken binnen deze categorie hebben een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering. Deze waardering staat beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 2.111 Gemeentelijke ensemble

Dit artikel regelt wanneer er sprake is van een gemeentelijk ensemble. Binnen de categorie gemeentelijk ensembles vallen de ensembles (gebouwde en niet-gebouwde objecten) met een zeer hoge, hoge en gemiddelde cultuurhistorische waardering. Een ensemble is een samenstel van bouwwerken, landschappelijke en/of stedenbouwkundige elementen die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen, waardoor de cultuurhistorische waarde van de samenstellende fragmenten verhoogd wordt. Deze waardering staat beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 2.112 Cultuurlandschap of landschapsobject

Dit artikel regelt wanneer er sprake is van een cultuurlandschap of landschapsobject. Binnen de categorie cultuurlandschap of landschapsobject vallen de landschappen en (niet-gebouwde) landschapsobjecten met een zeer hoge, hoge en gemiddelde cultuurhistorische waardering. Deze waardering staat beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 2.115 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer deze paragraaf van toepassing is. De regels die hierin zijn opgenomen hebben betrekking op het ontwikkelgebied Gnephoek.

Artikel 2.116 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom de regels voor het ontwikkelgebied Gnephoek gelden. Ze zijn opgenomen om ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van wonen, voorzieningen, infrastructuur, water, groen en natuur in de Gnephoek.

Subparagraaf 2.8.2.2 Programmering

In deze subparagraaf wordt geregeld wat voor functies er in het ontwikkelgebied Gnephoek voorzien zijn en wat voor oppervlakte daarvoor geprogrammeerd is.

concept

Artikel 2.117 Commerciële sportvoorzieningen

Dit artikel bepaalt het maximale aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte aan commerciële sportvoorzieningen toegestaan is in het bebouwingsgebied van de Gnephoekontwikkeling.

Artikel 2.118 Detailhandelsbedrijven

Dit artikel bepaalt de maximale bruto-vloeroppervlakte aan detailhandelsbedrijven met een onderverdeling per type detailhandel. Dagelijkse goederen, overige dagelijkse goederen en recreatieve detailhandel worden daarbij onderscheiden. De maximale bruto-vloeroppervlaktes per type detailhandel zijn getoetst aan de toekomstige behoefte binnen het ontwikkelgebied met als conclusie dat de maximale bruto-vloeroppervlaktes voorzien in deze behoefte. De resultaten zijn te vinden in het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) dat als bijlage van het omgevingsplan is opgenomen. In het DPO is ook gekeken naar de duurzaamheid van de ontwikkeling en of de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare concurrentie voor bestaande ondernemers leidt.

Artikel 2.119 Dienstverleningsbedrijven

In dit artikel is het bruto-vloeroppervlakte aan dienstverleningsbedrijven gelijkelijk verdeeld over het Gnephoek-bebouwingsgebied en het centrumgebied van de ontwikkeling. Deze verdeling komt voort uit het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO).

Artikel 2.120 Groenvoorzieningen

Dit artikel regelt de hoeveel vierkante meter groenvoorzieningen is geprogrammeerd binnen het ontwikkelgebied Gnephoek. Het gebied bevat een hoofdstructuur voor groen van 12,9 hectare. Deze groene-blauwe 'lopers', waarin ook water toegestaan is, zijn een vorm van hoogwaardige natuur in een stedelijke omgeving. De groenvoorzieningen buiten deze hoofdstructuur omvatten minimaal 17,1 hectare.

Artikel 2.121 Horecabedrijven

In dit artikel is het bruto-vloeroppervlakte aan horecabedrijven gelijkelijk verdeeld over het Gnephoek-bebouwingsgebied en het centrumgebied van de ontwikkeling. Deze verdeling komt voort uit het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO).

Artikel 2.122 Kantoren

Dit artikel bepaalt dat er in het Gnephoek-bebouwingsgebied een maximaal aantal bruto-vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren mag komen met een maximering van 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte per locatie.

Artikel 2.123 Maatschappelijke voorzieningen

Dit artikel regelt dat maatschappelijke voorzieningen is geprogrammeerd over het ontwikkelgebied Gnephoek en heeft een maximaal 30.225 m2 aan bruto-vloeroppervlakte van is onderverdeeld in Onderwijs en kinderopvang, zorg, sport en cultuur.

Artikel 2.124 Natuurgebied

Dit artikel regelt hoeveel vierkante meter natuurgebied er is geprogrammeerd binnen het ontwikkelgebied Gnephoek. Het natuurgebied is met een oppervlakte van circa 60 ha een belangrijk onderdeel van de Gnephoekontwikkeling. Het gaat hier om een toegankelijk water- en bodemgestuurd landschap langs lange lijnen, met een vloeiende overgang tussen natuur en stad. Het natuurgebied is een leefomgeving voor een rijkheid aan planten en dieren. Het heeft een zoetwaterplas met natuurvriendelijke oevers, natte natuur, vochtig hooiland en kruiden- en faunarijk grasland.

Een groot deel van het natuurgebied is stiltegebied en uitsluitend bestemd voor flora en fauna. In beperkte mate is er daar ruimte voor extensieve vormen van recreatie. Het overige deel is bedoeld voor recreatief gebruik.

Artikel 2.125 Bedrijf - nutsvoorziening

Dit artikel regelt hoeveel vierkante meter er is geprogrammeerd voor nutsvoorzieningen binnen het ontwikkelgebied Gnephoek. Binnen het gebied is ruimte gereserveerd voor een 50 kV-onderstation. De functie Bedrijf – nutvoorziening maakt een dergelijk station planologisch mogelijk. De ruimtereservering zorgt ervoor dat de kavel qua positionering en oriëntatie flexibel kan worden ingericht. Dit station wordt naderhand landschappelijk ingepast.

Artikel 2.126 Woningen

Het maximale aantal toegestane woningen in het Gnephoek-bebouwingsgebied is in dit artikel bepaald op 5.600.

Artikel 2.127 Ingebruikname detailhandelsbedrijf

Dit artikel zorg ervoor dat een detailhandelsbedrijf in de vorm van een supermarkt zich pas kan vestigen, als minimaal de helft van het aantal voorziene woningen is gerealiseerd. Deze fasering draagt bij aan de balans tussen de duurzaamheid van de ontwikkeling en de nabijheid van een supermarkt voor de nieuwe bewoners.

Afdeling 3.1 Algemeen

In deze afdeling is een aantal algemene regels opgenomen die voor het hele hoofdstuk gelden. Het gaat om het toepassingsbereik van de afdeling en er is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

Afdeling 3.2 Inhoudelijke regels

In deze afdeling staan regels over de vergunningplichten en meldingsplichten die er gelden voor bouwactiviteiten. Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen en wordt aangegeven welke gegevens en stukken er moeten worden aangeleverd bij het indienen van een aanvraag.

Artikel 3.3 Rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Dit artikel regelt dat de rooilijnen of bebouwingsgrenzen en het straatpeil moeten worden uitgezet voordat met de bouw kan worden begonnen. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat nieuwe gebouwen op de juiste plaats worden gebouwd en dat de hoogte op de juiste manier kan worden bepaald.

Paragraaf 3.2.2 Bouwactiviteiten

In deze paragraaf is aangegeven wanneer er in de gemeente Alphen aan den Rijn een vergunning moet worden aangevraagd of een melding moeten worden ingediend voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. Ook wordt aangegeven voor welke bouwwerken gen vergunning hoeft worden aangevraagd, met andere woorden, wanneer bouwwerken vergunningsvrij zijn in dit omgevingsplan.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het wel nodig kan zijn om voor andere activiteiten een vergunning aan te vragen of een melding in te dienen, zoals bijvoorbeeld voor de bouwtechnische activiteit.

Artikel 3.4 Vergunningplichtige bouwactiviteit

Dit artikel regelt dat het niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren. Ook het in stand houden en gebruiken van een bouwwerk dat zonder vergunning is ge-

concept

bouwd, is verboden. Deze regels zijn nodig om te zorgen dat bouwwerken volgens de geldende ruimtelijke regels worden gerealiseerd.

De vergunningplicht maakt het mogelijk om vooraf te beoordelen of een bouwplan voldoet aan de eisen van het omgevingsplan, zoals de toegestane functies, de bouwhoogte, de situering en de uitstraling van het gebouw. Door ook het in stand houden en gebruiken van een zonder vergunning gebouwd bouwwerk te verbieden, wordt voorkomen dat illegale bouw blijft bestaan of alsnog in gebruik wordt genomen.

Subparagraaf 3.2.2.2 Uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit

Deze paragraaf regelt in welke gevallen er geen vergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk. In het omgevingsplan worden bepaalde activiteiten aan een vergunningplicht gekoppeld. Er zijn echter ook situaties waarin die vergunningplicht niet geldt. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is een landelijke regeling opgenomen voor het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken. Daarnaast kan de gemeente aanvullende regels stellen in het omgevingsplan. De aanvullende regels voor het vergunningsvrij bouwen zijn in deze paragraaf beschreven. De overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. In de eerste fase van de overgang naar een volledig nieuw omgevingsplan zijn de regels overgenomen uit de bruidsschat: de algemene rijksregels die gemeenten automatisch hebben gekregen bij de invoering van de Omgevingswet.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het hier alleen de vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit betreft en niet de vergunningsvrije bouwtechnische activiteit. Deze is ook opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 3.5 Afbakening uitzonderingen vergunningplichtige bouwactiviteit

Dit artikel geeft aan in welke situaties de uitzonderingen op de vergunningplicht niet gelden. De regels voor vergunningsvrij bouwen, zoals opgenomen in deze paragraaf, zijn niet van toepassing als het oorspronkelijke bouwwerk waarin, waaraan, waarop of waarbij gebouwd wordt, zonder de daarvoor vereiste vergunning is gebouwd of wordt gebruikt. Als het bouwwerk geheel of gedeeltelijk illegaal is gebouwd of wordt gebruikt is het niet wenselijk dat eventuele aanpassingen van of uitbreidingen aan of bij dat gebouw vergunningsvrij en daarmee legaal zouden kunnen zijn. De mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen is daarom hier uitgesloten.

Daarnaast maakt het artikel duidelijk dat bij de toepassing van de paragraaf het aantal woningen gelijk blijft. Dit betekent dat een activiteit zonder vergunning niet mag leiden tot het toevoegen van extra woningen. Een uitzondering geldt alleen voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 3.6 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Dit artikel geeft de concrete situaties weer wanneer er geen vergunning hoeft te worden aangevraagd voor het bouwen of het uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk, binnen de bebouwde kom.

Artikel 3.7 Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan

Dit artikel geeft de concrete situaties weer wanneer er geen vergunning hoeft te worden aangevraagd voor het bouwen of het uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk, buiten de bebouwde kom.

Artikel 3.8 Bijbehorend bouwwerk: mantelzorg buiten de bebouwde kom

Dit artikel gaat over het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg. Het maakt duidelijk welke regels er gelden als iemand een extra gebouw bij een woning wil gebruiken om een hulpbehoevende te laten wonen die mantelzorg nodig heeft.

concept

concept

Artikel 3.9 Bijbehorend bouwwerk: op minder en meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw

Dit artikel geeft aan dat een bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw moet zijn. Dat betekent dat het gebouw hoort bij de woning en geen zelfstandige functie heeft. De regels gelden alleen op locaties die in het plan zijn aangewezen als bijbehorend bouwwerk binnen of buiten de bebouwde kom. Dit geldt niet voor een bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg gelden, als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Artikel 3.10 Dakkapel in voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

Dit artikel regelt wanneer je zonder omgevingsvergunning een dakkapel aan de voorzijde of een naar openbaar gebied gerichte zijkant van een gebouw mag bouwen, instandhouden en gebruiken. In artikel 2.29, onder b van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn dakkapellen op een achterdakvlak vergunningsvrij als zij voldoen aan bepaalde randvoorwaarden. In dit artikel van het omgevingsplan wordt bepaald dat de dakkapel ook op een voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak vergunningsvrij kan worden gebouwd. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als in het Bbl (voor het achterdakvlak). Redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing op deze dakkapellen.

Artikel 3.11 Erf- of perceelafscheiding

Dit artikel regelt wanneer je zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelafscheiding mag bouwen, instandhouden en gebruiken. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was dit artikel opgenomen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor was de erf- en perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn, die hoger was dan 1 meter en lager dan 2 meter, altijd vergunningsvrij, ook wanneer niet werd voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit artikel verplaatst naar de bruidsschat (algemene rijksregels), in plaats van naar het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met dit artikel in het omgevingsplan wordt bepaald onder welke voorwaarden een erf- of perceelafscheiding hoger dan 1 meter vergunningsvrij kan worden gebouwd in een achtererfgebied. Of dat kan hangt af van de norm die op de locatie geldt. Er moet in ieder geval sprake zijn van een hoofdgebouw waarmee de erf- of terreinafscheiding functioneel is verbonden.

Artikel 3.12 Erf- of perceelafscheiding voorerfgebied

In dit artikel wordt geregeld onder welke voorwaarden een erf- of perceelafscheiding hoger dan 1 meter vergunningsvrij kan worden gebouwd in een voorerfgebied. Of dat kan hangt af van de norm die op een locatie geldt. Er moet in ieder geval sprake zijn van een hoofdgebouw waarmee de erf- of terreinafscheiding functioneel is verbonden.

Artikel 3.13 Speeltoestel

Dit artikel regelt wanneer je een speeltoestel zonder omgevingsvergunning mag bouwen, instandhouden en gebruiken. Voor speeltoestellen die alleen voor particulier gebruik zijn is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geregeld wanneer deze zonder vergunning mogen worden gebouwd. Aanvullend daaraan zijn speeltoestellen in de openbare ruimte vergunningsvrij als wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld in dit artikel. Hoe hoog het bouwwerk mag zijn hangt af van de norm die op de locatie geldt.

Artikel 3.14 Verandering bouwwerk

Dit artikel regelt wanneer je een bouwwerk mag veranderen zonder dat je daarvoor een omgevingsvergunning nodig hebt. Het gaat alleen om veranderingen die het gebouw niet groter maken. Uitstekende onderdelen van ondergeschikte aard kunnen daarbij buiten beschouwing worden gelaten, zoals is geregeld in de meetbepalingen.

De verandering is vergunningvrij als aan drie voorwaarden wordt voldaan.

concept

Het artikel is niet van toepassing op een bouwwerk dat niet voldoet aan een van de voorwaarden uit artikel 2.29 Bbl, onder b tot en met r. Het moet daarnaast gaan om veranderen van een al bestaand bouwwerk. Het bouwen van een op zichzelf staand bouwwerk valt niet onder de toepassing van dit artikel.

Artikel 3.15 Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver

Dit artikel regelt wanneer je een zwembad, bubbelbad, vijver etc. zonder omgevingsvergunning mag bouwen, instandhouden en gebruiken. Het moet gaan om een zwembad of iets dergelijks bij een woning of woongebouw en het mag niet overkapt worden. Er gelden geen aanvullende regels voor de maatvoering. Het moet hierbij wel gaan om een bouwwerk (en dus niet om een zwembad dat tijdelijk geplaatst wordt of een uitgegraven gat waarin zeil is aangebracht). Wanneer er geen sprake is van een bouwwerk geldt er überhaupt geen vergunningplicht en kan daar ook niet op uitgezonderd worden.

Artikel 3.16 Melding nieuw bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel is een meldplicht opgenomen voor het bouwen van een nieuw bodemgevoelig gebouw op een nieuwe bodemgevoelige locatie. Daarbij is bepaald dat de meldplicht niet van toepassing is als er voor de bouw van het nieuwe bodemgevoelige gebouw op grond van hoofdstuk 3 (bouwactiviteiten) al een omgevingsvergunning is vereist. Met deze regels wordt voorkomen dat er zonder voorbereiding wordt gebouwd op locaties waar de bodem mogelijk vervuild of kwetsbaar is. Zo blijft de gezondheid van gebruikers en de kwaliteit van de leefomgeving beschermd.

Paragraaf 3.2.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

In deze paragraaf staan de regels die worden gebruikt om bouwactiviteiten te beoordelen. In de eerste fase van de overgang naar een volledig nieuw omgevingsplan zijn de regels overgenomen uit de bruidsschat: de algemene rijksregels die gemeenten automatisch hebben gekregen bij de invoering van de Omgevingswet.

De beoordelingsregels helpen om aanvragen voor bouwactiviteiten op een zorgvuldige en gelijke manier te behandelen. Ze geven aan waar een bouwwerk aan moet voldoen en welke aspecten moeten worden meegewogen. Als aan de beoordelingsregels wordt voldaan, wordt de vergunning verleend.

In de fase 1van de overgang naar een nieuw omgevingsplan is ervoor gekozen de regels uit de bruidsschat te gebruiken. In fase 2 zal gekeken worden of het nodig is eigen keuzes te maken en de regels aan te passen aan lokale omstandigheden. Tot die tijd zorgen de overgenomen regels voor duidelijkheid en continuïteit, zodat inwoners en initiatiefnemers weten waar zij aan toe zijn bij het uitvoeren van bouwactiviteiten.

Artikel 3.23 Beoordelingsregels bouwactiviteit: bodemkwaliteit

In dit artikel staan de beoordelingsregels die te maken hebben met de bodemkwaliteit. Artikel 22.30 van de bruidsschat is in het omgevingsplan overgenomen. In aansluiting op artikel 1.10 lid 2 van de Vangnetregeling Omgevingswet is het tweede lid voor dit artikel opgenomen. Hiermee blijft het mogelijk om voorschriften aan de vergunning te verbinden om de bodem geschikt te maken voor het gebruik, ook als de waarde onder de toelaatbare kwaliteit ligt of het gaat om een stof waarvoor nog geen waarde is bepaald, maar wel schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is.

Artikel 3.25 Beoordelingsregels bouwactiviteit: geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In dit artikel staan beoordelingsregels die te maken hebben met bouwactiviteiten op locaties binnen het ontwikkelgebied Gnephoek.

Als een vergunning wordt aangevraagd om een nieuw gebouw te bouwen (zoals een huis, school of zorggebouw), dan wordt die vergunning alleen verleend als het geluid bij het gebouw niet hoger

concept

is dan de standaardwaarde. Als die standaardgrens toch wordt overschreden, kan de vergunning alleen worden verleend als het aannemelijk is dat er geen extra maatregelen meer mogelijk zijn om het geluid genoeg te verlagen, als het geluid met maatregelen wél zoveel mogelijk wordt beperkt en als het geluid bij het gebouw niet hoger is dan de grenswaarde.

Bij het beoordelen worden alleen maatregelen meegerekend die betaalbaar zijn en waar geen grote bezwaren tegen zijn vanuit stedenbouwkunde, verkeerskunde, landschap of de techniek. Ook wordt gekeken of het gebouw een rustige kant heeft (een geluidluwe gevel) en of er een rustige buitenruimte is, zoals een tuin of balkon.

Als er verschillende soorten geluid tegelijk op het gebouw terechtkomen, bijvoorbeeld van wegen, industrie en andere activiteiten, dan wordt eerst het totale geluid samen bepaald en wordt beoordeeld of dit totale geluid nog acceptabel is.

In de vergunning kunnen verplichtingen worden opgenomen om maatregelen te nemen die het geluid verder verminderen en om te zorgen voor een rustige gevel en een rustige buitenruimte bij het gebouw.

De beoordelingsregels zijn ook van toepassing bij situaties binnen de invloedsfeer van omliggende milieubelastende activiteiten van omliggende bedrijven.

Voor de beoordeling moet de aanvrager bepaalde informatie aanleveren. Eerst is een akoestisch onderzoek nodig naar het geluid dat de geluidgevoelige gebouwen krijgen zonder dat er maatregelen zijn genomen.

Indien de standaardwaarde wordt overschreden is een akoestisch onderzoek nodig naar welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn om wél aan de waarden te voldoen, of om het geluid in elk geval zoveel mogelijk te verlagen. Ook moet worden beschreven welke maatregelen men wil nemen en moet worden uitgelegd dat er is gekeken naar het belang van een rustige gevel en een rustige buitenruimte, en hoe daarmee rekening is gehouden.

Paragraaf 3.2.4 Aanvraagvereisten bouwactiviteiten

In deze paragraaf staan de regels die bepalen welke informatie moet worden aangeleverd bij een aanvraag voor een bouwactiviteit. In de eerste fase van de overgang naar een volledig nieuw omgevingsplan zijn de regels overgenomen uit de bruidsschat: de algemene rijksregels die gemeenten automatisch hebben gekregen bij de invoering van de Omgevingswet. De aanvraagvereisten zorgen ervoor dat de gemeente voldoende informatie ontvangt om te kunnen bepalen of een bouwactiviteit past binnen de regels van het omgevingsplan en andere wetgeving. Denk daarbij aan gegevens over het ontwerp, de ligging en de gevolgen voor de omgeving. Door vooraf vast te leggen welke informatie verplicht is, weten initiatiefnemers precies wat zij moeten aanleveren. Als de informatie goed en volledig wordt aangeleverd kan de gemeente aanvragen sneller en zorgvuldiger behandelen. Het gebruik van de aanvraagvereisten uit de bruidsschat zorgt voor continuïteit en het biedt duidelijkheid voor iedereen die een bouwactiviteit wil uitvoeren.

Afdeling 4.1 Algemeen

In deze afdeling is een aantal algemene regels opgenomen over het gebruiken van locaties en bouwwerken.

Artikel 4.2 Algemene bepaling voor gebruiksactiviteiten

Dit artikel regelt hoe locaties en bouwwerken gebruikt mogen worden. Voor alle gebruiksactiviteiten van locaties en bouwwerken geldt als uitgangspunt dat deze verenigbaar moeten zijn met het doel van de functie of nevenfunctie die aan de locatie is toebedeeld. Verder gelden ook de overige regels in dit hoofdstuk.

Dat het gebruik verenigbaar moet zijn met het doel van de geldende functie of nevenfunctie biedt een zekere, maar zeker niet onbegrensde, mate van flexibiliteit. De gebruiksactiviteit moet zich in ruimtelijke zin evenwichtig verhouden tot de functie of nevenfunctie.

concept

Afdeling 4.2 Inhoudelijke regels

In deze afdeling zijn regels opgenomen over het gebruiken van locaties en bouwwerken voor een aantal specifieke situaties. Zo zijn er regels voor agrarisch gebruik, voor evenementen en voor kamerverhuur.

Paragraaf 4.2.1 Bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie

In deze paragraaf is een aantal regels gesteld over het gebruiken van een nieuw bouwgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie of voor een nieuwe bodemgevoelige locatie. Zo is er een meldingsplicht voor het gebruiken van een nieuw gebouw of een nieuwe locatie (zoals er voor het bouwen van zo een gebouw een meldingsplicht is opgenomen in Hoofdstuk 3). Ook is er een informatieplicht voor ingebruikname van een gebouw of locatie wanneer er maatregelen zijn uitgevoerd op een verontreinigde bodem, zoals bijvoorbeeld een sanering.

Paragraaf 4.2.2 Bouwwerken

In deze paragraaf is een aantal regels opgenomen over het gebruik van bouwwerken.

Artikel 4.7 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerken

In dit artikel is de algemene zorgplicht opgenomen voor het gebruik van bouwwerken. Er zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit 2012.

Deze zorgplicht ('kapstokartikel') heeft betrekking op het gebruik van bouwwerken waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee heeft de gemeente een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen. Dat kan nodig zijn wanneer het gebruik van een bouwwerk leidt tot hinder, overlast, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan de brandveiligheidsrisico's die al in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn geregeld.

De zorgplicht voor eenieder die een bouwwerk gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. De zorgplicht heeft dus enerzijds betrekking op degene die (als eigenaar, beheerder, verhuurder of anders) het gebouw laat gebruiken door een ander. Anderzijds is het gericht op degene die (zelf) gebruik maakt van een bouwwerk. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen. In de regel zal het naleven van de reguliere veiligheids- en gezondheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit zorgplichtartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- Als sprake is van geluidhinder.
- Als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen.
- Als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen.
- Als sprake is van een illegale hennepkwekerij.
- Als op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen).
- Als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen onderbouwen.

Onderdelen a en c van het tweede lid spreken voor zich. Voor wat betreft onderdeel c van dit lid is beoogd dat een bouwwerk in een dusdanig nette staat is dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer in een woning overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer van algemene reinheid geen sprake meer is. Het moet gaan om ernstige gevallen.

Het derde lid geeft aan dat dit artikel niet gaat over gebruik van bouwwerken dat al geregeld is in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie ook hierboven). Die regels zijn namelijk uitputtend en er bestaat geen ruimte dat gebruik daarnaast in dit omgevingsplan te regelen.

Hoofdstuk 5 Milieubelastende activiteiten

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die gaan over activiteiten met mogelijke gevolgen voor het milieu, de gezondheid en/of de veiligheid in onze leefomgeving. Denk hierbij aan activiteiten die geluid, geur, trillingen of afval kunnen veroorzaken. Het doel van deze regels is om negatieve effecten te beperken en tegelijkertijd ruimte te bieden voor (economische) activiteiten.

Via de algemene bepalingen komt tot uitdrukking dat deze regels gelden voor milieubelastende activiteiten, maar bijvoorbeeld niet voor normaal gebruik van woningen, regulier onderhoud aan gebouwen, evenementen of verkeer. De regels richten zich vooral op bedrijven of activiteiten met een structureel karakter, zoals productiebedrijven, agrarische activiteiten of bepaalde vormen van dienstverlening.

Voor alle activiteiten geldt een specifieke zorgplicht. Dit betekent dat iedereen die een activiteit uitvoert die mogelijk negatieve gevolgen heeft voor het milieu, de gezondheid of de veiligheid verplicht is om passende maatregelen te nemen om deze gevolgen te voorkomen of te verminderen. Zo is een bedrijf dat geur verspreidt, verplicht maatregelen te treffen om geurhinder te beperken.

Specifieke regels gaan dieper in op bepaalde vormen van hinder, zoals geluid of trillingen. Bijvoorbeeld, activiteiten die veel geluid produceren, zoals laden en lossen met zware voertuigen of het gebruik van bepaalde machines. Dat gebruik moet voldoen aan specifieke geluidnormen om te voorkomen dat bewoners overlast ervaren.

Voor bepaalde activiteiten zijn maatwerkvoorschriften mogelijk. Dit houdt in dat per specifieke situatie extra voorwaarden kunnen worden opgelegd of juist ruimte kan worden geboden om af te wijken van algemene regels, afhankelijk van de lokale omstandigheden.

Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor milieubelastende activiteiten. De specifieke zorgplicht zorgt ervoor dat degene die een activiteit uitvoert, alles moet doen en laten om negatieve gevolgen voor de veiligheid, het milieu en de gezondheid te voorkomen. Soms lukt voorkomen niet. Dan moet hij ervoor zorgen dat er zo min mogelijk negatieve gevolgen voor het milieu en de gezondheid zijn.

De specifieke zorgplicht, zoals deze was opgenomen in de overgedragen milieuregels (artikel 22.44 bruidsschat), is in het omgevingsplan overgenomen, met uitzondering van het derde lid onder b. Voor deze uitzondering is gekozen omdat er door het Rijk geen instructieregels zijn gesteld over de bescherming van de duisternis en het donkere landschap en binnen de gemeente geen te beschermen gebieden zijn aangewezen.

De specifieke zorgplichten die in dit artikel zijn opgenomen gelden naast de algemene regels van dit omgevingsplan, eventuele maatwerkvoorschriften en vergunningplichten.

Tegen een overtreding van de specifieke zorgplicht kan handhavend worden opgetreden.

concept

concept

Artikel 5.5 Informeren over een ongewoon voorval

Dit artikel gaat over het melden van een ongewoon voorval. Het artikel, zoals het was opgenomen in de overgedragen milieuregels (art 22.49 bruidsschat), is overgenomen.

Een ongewoon voorval is een situatie die anders is dan normaal en die risico's kan geven voor de omgeving, bijvoorbeeld een storing, lekkage of ander incident. Zodra vastgesteld is dat er sprake is van een ongewoon voorval moet het bevoegd gezag direct worden geïnformeerd; vertraging is gezien de gevolgen voor de gezondheid en het milieu niet wenselijk. Het gaat hier om voorvallen met een duidelijk negatief gevolg voor het milieu. Voor deze ongewone voorvallen bevat de Omgevingswet in hoofdstuk 19 regels gericht tot bestuursorganen.

De definitie in de Omgevingswet beperkt ongewone voorvallen tot afwijkende gebeurtenissen die significante nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kunnen hebben. In navolging daarvan verplicht de regeling in dit omgevingsplan er niet toe om het bevoegd gezag te informeren over gebeurtenissen die afwijken van het normale verloop van een activiteit maar die geen significante nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving hebben. Zie voor verdere uitleg over ongewone voorvallen afdeling 3.6 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Artikel 5.6 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

Dit artikel regelt welke gegevens en documenten er moeten worden aangeleverd bij een ongewoon voorval. Het artikel, zoals het was opgenomen in de overgedragen milieuregels (art 22.50 bruidsschat), is overgenomen.

Artikel 5.11 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de afdeling over geluid van toepassing is. In het algemeen is de afdeling van toepassing op geluid door een activiteit of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er zijn ook gevallen waarin de regels niet van toepassing zijn. Die zijn ook opgesomd in dit artikel.

Artikel 5.12 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels gelden voor geluid. Deze regels zijn bedoeld om te zorgen dat mensen zo min mogelijk last hebben van geluid. Geluid kan hinderlijk zijn wanneer het te hard is of te lang duurt. Daarom staan zijn deze afdeling regels opgenomen die helpen om geluidhinder te voorkomen of te verminderen.

Artikel 5.13 Meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit

Dit artikel regelt wanneer verschillende activiteiten toch worden gezien als één activiteit. Soms worden verschillende activiteiten samen uitgevoerd en horen ze duidelijk bij elkaar. In dat geval is het logisch om deze activiteiten als één geheel te beoordelen. Dat maakt het makkelijker om te bepalen welke regels gelden en hoe de gevolgen voor de omgeving moeten worden beoordeeld.

In deze afdeling geldt daarom dat specifiek in het Besluit activteiten leefomgeving opgenomen activiteiten als één worden gezien. Ook activiteiten die technisch of functioneel met elkaar verbonden zijn en activiteiten die op dezelfde plek plaatsvinden en elkaar ondersteunen, worden gezien als één activiteit.

Artikel 5.14 Waar waarden gelden

Dit artikel regelt op welke plek waarden voor geluid gelden en worden gemeten.

concept

Bij geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, wordt het geluid gemeten op de gevel. Voor nieuwe gebouwen wordt het geluid beoordeeld op de plek waar later een gevel mag komen. Zo kan vooraf worden bepaald of de locatie geschikt is.

Voor woonwagens en woonschepen wordt het geluid beoordeeld op de grens van de locatie waar deze mogen staan.

Gaat het om een geluidgevoelige ruimte binnen een gebouw, zoals een slaapkamer of een leslokaal, dan wordt het geluid in die ruimte zelf gemeten.

Artikel 5.15 Functionele binding

Dit artikel regelt dat de geluidwaarden niet gelden voor activiteiten die een duidelijke functionele binding hebben met het geluidgevoelige gebouw waarin of waarop ze plaatsvinden. Het gebouw hoort dan bij de activiteit. Het geluid dat bij de activiteit ontstaat, wordt gezien als onderdeel van de normale werking van die activiteit.

Artikel 5.16 Uitzonderingen geluidbronnen

Dit artikel regelt wanneer de waarden voor geluid niet gelden.

In sommige situaties is het niet passend om geluid te beoordelen volgens de gewone geluidwaarden. Dat geldt vooral wanneer het gaat om geluid dat noodzakelijk is voor veiligheid, hulpverlening of bepaalde vormen van menselijk geluid.

Geluid van motorvoertuigen en helikopters, die worden ingezet voor noodsituaties, gladheidsbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval, valt buiten de geluidwaarden. Dit geluid is onvermijdelijk en hoort bij het uitvoeren van deze taken.

Ook onversterkt stemgeluid valt in principe buiten de geluidwaarden. Een uitzondering geldt wanneer het stemgeluid muziekgeluid is of daarmee is vermengd.

Daarnaast gelden de geluidwaarden niet voor onversterkt muziekgeluid tijdens repetities van muziekgezelschappen. Dit mag maximaal drie uur per week plaatsvinden, tussen 07.00 en 23.00 uur. Hiermee wordt ruimte geboden voor het oefenen, zonder dat dit direct als geluidhinder wordt beoordeeld.

Artikel 5.17 Onderzoek

Dit artikel regelt in welke gevallen een geluidonderzoek moet worden uitgevoerd. Van dat onderzoek moet een rapport worden opgesteld. Uit het rapport moet blijken of aan de geldende geluidwaarden wordt voldaan.

Artikel 5.18 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

Dit artikel bevat een informatieplicht. Voordat een activiteit begint, moet duidelijk zijn welk geluid daarbij hoort en of dit binnen de regels past. Daarom moet het rapport van het geluidonderzoek op tijd worden ingediend, in dit geval 4 weken van tevoren. De gemeente kan het rapport dan beoordelen voordat de activiteit start.

Als de activiteit later op een andere manier wordt uitgevoerd dan in het geluidrapport staat, moeten de nieuwe of aangepaste gegevens opnieuw worden aangeleverd. Ook dit moet minstens 4 weken van tevoren gebeuren.

Artikel 5.19 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de paragraaf over geluid door andere activiteiten van toepassing is. Het gaat om geluid dat ontstaat door een activiteit die plaatsvindt in of op een geluidgevoelig gebouw,

zoals een woning, school of zorggebouw. In zulke gebouwen is bescherming tegen geluid extra belangrijk. Er zijn ook 2 uitzonderingen.

Artikel 5.20 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen

In dit artikel zijn geluidnormen opgenomen voor geluidgevoelige gebouwen.

Het gaat om standaardwaarden voor het geluid dat een activiteit mag veroorzaken bij geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen en zorggebouwen. Ook zijn er aparte grenswaarden opgenomen voor geluid binnen geluidgevoelige ruimten in in- en aanpandige gebouwen, zoals slaapkamers of leslokalen. Deze waarden liggen lager, omdat mensen binnen een gebouw extra bescherming nodig hebben tegen geluid.

De waarden verschillen per tijdsperiode van de dag, omdat mensen op sommige momenten meer hinder kunnen ervaren. Overdag zijn hogere waarden toegestaan dan in de avond en nacht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten geluid: het gemiddelde geluid over een langere periode en piekgeluiden. Piekgeluiden kunnen bijvoorbeeld ontstaan door transportbewegingen of andere korte, harde geluiden. Voor beide soorten geluid gelden maximale waarden.

Hoewel de dagperiode minder beschermingsniveau kent dan de avond- en nachtperiode, blijft het noodzakelijk om ook overdag grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) te hanteren. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) geeft namelijk onvoldoende bescherming tegen hinder door incidentele, maar sterk hoorbare geluidpieken. Dergelijke piekniveaus – bijvoorbeeld door metaalcontact, vallende voorwerpen of het dichtklappen van containers – worden door omwonenden vaak als onevenredig storend ervaren. Zelfs als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen de normen blijft, kunnen deze korte, hoge pieken leiden tot schrikreacties, stress en ervaren overlast. Een aanvullende LAmax-norm zorgt ervoor dat extreme geluidgebeurtenissen worden voorkomen en dat de feitelijke beleving van geluid adequaat wordt beschermd.

Het opnemen van een pieknorm draagt ook bij aan consistentie en voorspelbaarheid binnen de vergunningverlening. Het voorkomt situaties waarin een activiteit formeel voldoet aan het gemiddelde geluidsniveau, maar in de praktijk toch tot onaanvaardbare hinder leidt. Kortom, door ook in de dagperiode een norm voor piekniveaus op te nemen, wordt een evenwichtige en realistische bescherming van de leefomgeving geboden, die recht doet aan zowel akoestische kwaliteit als aan praktische uitvoerbaarheid voor bedrijven.

De maximale piekgeluiden gelden niet voor het laden en lossen tussen 07.00 en 19.00 uur.

Uit de praktijk blijkt de overschrijdingen van piekwaarden door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder leiden. Onder de laad- en losactiviteiten worden overigens tevens aanverwante activiteiten verstaan zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en wegrijden van de voertuigen.

Artikel 5.21 Grenswaarde in- en aanpandig geluidgevoelig gebouw in avondperiode: eerbiedigende werking

Dit artikel regelt dat voor activiteiten die rechtmatig plaatsvonden ten tijde van inwerkingtreding van artikel, en de activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding daarvan, een waarde van 50 dB(A) geldt in de periode 19:00 – 23:00 voor de LAmax door andere piekgeluiden.

Artikel 5.22 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen: eerbiedigende werking tankstation

Dit artikel gaat over bestaande tankstations die al rechtmatig in gebruik waren op het moment dat deze regels in werking traden. Voor deze tankstations geldt een zogenoemde eerbiedigende werking. Dat betekent dat zij mogen blijven functioneren zoals zij dat al deden, zolang de aard en omvang van de activiteit niet veranderen.

Deze geluidwaarden zijn anders dan de standaardwaarden, in de periode tussen 19.00 en 23.00 uur.

concept

De maximale piekgeluiden gelden niet voor het laden en lossen tussen 07.00 en 21.00 uur. Laden en lossen is een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering en vindt meestal overdag plaats, wanneer de hinder voor de omgeving minder groot is.

Artikel 5.23 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein

Dit artikel regelt de geluidwaarden voor activiteiten die worden verricht op een bedrijventerrein. Het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer kende in artikel 2.17, derde lid, de regeling dat voor geluidgevoelige gebouwen op Activiteitenbesluit-bedrijventerreinen (geen gezoneerde industrieterreinen zijnde) het beschermingsniveau op de gevel 5 dB(A) lager ligt. Om te voorkomen dat activiteiten opeens niet meer aan de geluidwaarden voldoen, is deze regeling ook weer in het omgevingsplan opgenomen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt in artikel 5.65, tweede lid, voor zulke bedrijventerreinen de mogelijkheid om een 5 dB(A) hogere waarde te stellen.

Artikel 5.24 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door agrarische activiteiten, niet zijnde glastuinbouw

In dit artikel zijn geluidnormen opgenomen voor agrarische activiteiten, behalve voor glastuinbouwbedrijven in een glastuinbouwgebied. Agrarische bedrijven hebben vaak andere werkpatronen en machines dan andere soorten bedrijven. Daarom zijn voor deze activiteiten aparte geluidwaarden vastgesteld.

Het gaat om activiteiten die betrekking hebben op gewassen of landbouwhuisdieren voor zover deze geteeld of gekweekt respectievelijk gefokt, gemest, gehouden of verhandeld worden. Daaronder wordt ook verstaan agrarisch gemechaniseerd loonwerk zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening.

Dit artikel geldt alleen voor bedrijven of andere locaties waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten of activiteiten die daarmee verband houden worden verricht. Het artikel gold ook al voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Door het vervangen van het Wet milieubeheer begrip inrichting door activiteiten is het nu niet meer mogelijk gebruik te maken van dit zogenoemde hoofdzaakcriterium. Daarvoor in de plaats wordt gesteld dat het moet gaan om een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd ten opzichte van de eerdere regeling.

De categorisering van artikel 5.67 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is overgenomen maar voor LAmax door aandrijfgeluid transportmiddelen en LAmax door andere piekgeluiden zijn de standaardwaarden van de bruidsschat gehanteerd.

De waarden verschillen per tijdsperiode van de dag, omdat mensen op sommige momenten meer hinder kunnen ervaren. Overdag zijn hogere waarden toegestaan dan in de avond en nacht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten geluid: het gemiddelde geluid over een langere periode en piekgeluiden. Piekgeluiden kunnen bijvoorbeeld ontstaan door transportbewegingen of andere korte, harde geluiden. Voor beide soorten geluid gelden maximale waarden.

Hoewel de dagperiode minder beschermingsniveau kent dan de avond- en nachtperiode, blijft het noodzakelijk om ook overdag grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) te hanteren. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) geeft namelijk onvoldoende bescherming tegen hinder door incidentele, maar sterk hoorbare geluidpieken. Dergelijke piekniveaus – bijvoorbeeld door metaalcontact, vallende voorwerpen of het dichtklappen van containers – worden door omwonenden vaak als onevenredig storend ervaren. Zelfs als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen de normen blijft, kunnen deze korte, hoge pieken leiden tot schrikreacties, stress en ervaren overlast. Een aanvullende LAmax-norm zorgt ervoor dat extreme geluidgebeurtenissen worden voorkomen en dat de feitelijke beleving van geluid adequaat wordt beschermd.

Op dit moment zijn daarnaast nog geen agrarische gebieden aan te wijzen als bedoeld in artikel 5.65 lid 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor deze aanwijzing is een beleidswijziging nodig welke pas in een latere fase van het Omgevingsplan zal worden onderzocht. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving is wel een bepaling opgenomen voor de eerbiedigende werking van bestaande agrarische activiteiten.

concept

concept

Artikel 5.25 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door agrarische activiteiten, niet zijnde glastuinbouw: eerbiedigende werking

Dit artikel gaat over agrarische activiteiten die al rechtmatig plaatsvonden op het moment dat deze regels in werking traden. Voor deze bestaande bedrijven geldt een eerbiedigende werking. Dat betekent dat zij hun activiteiten mogen voortzetten zoals zij dat al deden, zolang de aard en omvang van het bedrijf niet veranderen. Zo worden bestaande situaties beschermd tegen strengere regels die anders mogelijk niet haalbaar zouden zijn.

Voor agrarische activiteiten die onder de eerbiedigende werking vallen gelden andere tijdblokken dan bij de standaard geluidwaarden.

Artikel 5.26 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door een glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied

Dit artikel gaat over de geluidwaarden die gelden voor glastuinbouwbedrijven die liggen binnen een glastuinbouwgebied. De begrippen glastuinbouwbedrijf en glastuinbouwgebied worden in dit omgevingsplan niet meer specifiek gedefinieerd. Het gaat dan respectievelijk om een activiteit die in de kern bestaat uit het in een kas telen van gewassen en een cluster aaneengesloten percelen voor glastuinbouwbedrijven.

De tabel geeft aan hoeveel geluid een glastuinbouwbedrijf mag veroorzaken bij geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. De waarden verschillen per tijdsperiode van de dag, omdat mensen op sommige momenten meer hinder kunnen ervaren. Overdag zijn hogere waarden toegestaan dan in de avond en nacht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten geluid: het gemiddelde geluid over een langere periode en piekgeluiden. Piekgeluiden kunnen bijvoorbeeld ontstaan door transportbewegingen of andere korte, harde geluiden. Voor beide soorten geluid gelden maximale waarden.

Hoewel de dagperiode minder beschermingsniveau kent dan de avond- en nachtperiode, blijft het noodzakelijk om ook overdag grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) te hanteren. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) geeft namelijk onvoldoende bescherming tegen hinder door incidentele, maar sterk hoorbare geluidpieken. Dergelijke piekniveaus – bijvoorbeeld door metaalcontact, vallende voorwerpen of het dichtklappen van containers – worden door omwonenden vaak als onevenredig storend ervaren. Zelfs als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen de normen blijft, kunnen deze korte, hoge pieken leiden tot schrikreacties, stress en ervaren overlast. Een aanvullende LAmax-norm zorgt ervoor dat extreme geluidgebeurtenissen worden voorkomen en dat de feitelijke beleving van geluid adequaat wordt beschermd.

Artikel 5.27 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen door een glastuinbouwbedrijf binnen glastuinbouwgebied: eerbiedigende werking

Dit artikel gaat over glastuinbouwbedrijven binnen glastuinbouwgebied die al rechtmatig aanwezig waren op het moment dat deze regels in werking traden. Voor deze bestaande bedrijven geldt een eerbiedigende werking. Dat betekent dat zij hun activiteiten mogen voortzetten zoals zij dat al deden, zolang de aard en omvang van het bedrijf niet veranderen. Zo worden bestaande situaties beschermd tegen strengere regels die anders mogelijk niet haalbaar zouden zijn.

Voor bedrijven die onder de eerbiedigende werking vallen gelden andere tijdblokken dan bij de standaard geluidwaarden.

Artikel 5.28 Waar waarden gelden: overige activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken

Dit artikel regelt dat de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ook gelden op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, als de activiteit wordt uitgevoerd buiten een gezoneerd industrieterrein.

Sommige activiteiten buiten een gezoneerd industrieterrein kunnen veel geluid veroorzaken. Voor deze activiteiten gelden extra regels om de omgeving goed te beschermen. Het gaat om activiteiten die in het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen als activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Artikel 5.29 Festiviteiten

Dit artikel bepaalt dat de regels uit deze paragraaf niet van toepassing zijn op collectieve evenementen (festiviteiten). De regels sluiten aan bij Afdeling 4.1 van de Algemene plaatselijke verordening over collectieve festiviteiten.

Artikel 5.30 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer de regels in de paragraaf over geluid van windturbines van toepassing is. De paragraaf gaat over het geluid dat ontstaat bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine. Het gaat alleen om windturbines met een rotordiameter van meer dan 2 meter. Kleinere windmolens vallen hier dus niet onder.

De regels gelden voor het geluid dat een windturbine veroorzaakt op geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen. Het Besluit activiteiten leefomgeving bepaalt wanneer een windturbine onder deze regels valt en welke eisen daarbij horen.

Artikel 5.31 Waarden voor geluidgevoelige gebouwen

Dit artikel geeft de maximale hoeveelheid geluid aan die een windturbine of een windpark mag veroorzaken bij geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen.

De waarde Lden geeft het gemiddelde geluid over een etmaal weer, waarbij avond en nacht zwaarder meetellen omdat mensen dan meer hinder kunnen ervaren. De waarde Lnight gaat specifiek over het geluid in de nachtperiode. Voor windturbines zijn deze waarden vastgesteld op maximaal 47 L_{den} en 41 L_{night}.

Artikel 5.32 Registratie gegevens windturbines

Dit artikel regelt welke gegevens er moeten worden vastgelegd bij het gebruik van een windturbine. Voor windturbines is het belangrijk dat er kan worden gecontroleerd of de geluidsnormen worden nageleefd. Daarom moeten bepaalde gegevens worden geregistreerd en bewaard. Het gaat om twee soorten gegevens. Ten eerste moet de emissieterm worden vastgelegd. Dit is een technische waarde die aangeeft hoeveel geluid de windturbine in werkelijkheid heeft geproduceerd in het afgelopen kalenderjaar. Deze waarde wordt berekend volgens de regels in de Omgevingsregeling.

Daarnaast moeten de gegevens worden bewaard die nodig zijn om tijdens een handhavingsmeting de windsnelheid op ashoogte te kunnen bepalen. De windsnelheid is namelijk belangrijk om het geluid van een windturbine goed te kunnen beoordelen.

Alle gegevens moeten vijf jaar worden bewaard. Dit maakt het mogelijk om terug te kijken en te controleren of de windturbine gedurende langere tijd aan de regels heeft voldaan.

Artikel 5.33 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer de regels in de afdeling Geur van toepassing zijn. De afdeling gaat over de regels voor geur die ontstaat door activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen. De regels gelden alleen voor gebouwen die volgens het omgevingsplan of een omgevingsvergunning zijn toegestaan om daar te staan.

De afdeling geldt niet voor geurgevoelige gebouwen die slechts tijdelijk zijn toegestaan, namelijk voor een periode van maximaal tien jaar.

concept

concept

Artikel 5.34 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

Dit artikel regelt in welke situaties de geurwaarden en afstanden uit dit hoofdstuk toch gelden voor tijdelijke geurgevoelige gebouwen, die er staan voor de duur van niet meer dan 10 jaar. Het gaat om situaties die al bestonden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt ook wel eerbiedigende werking genoemd.

De geurregels uit dit hoofdstuk gelden wél voor tijdelijke geurgevoelige gebouwen die al vóór de inwerkingtreding van het nieuwe omgevingsplan waren toegestaan. Dit kan op twee manieren: het gebouw stond in het oude tijdelijke deel van het omgevingsplan, of er was al een vergunning aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De geurregels gelden niet voor geurgevoelige gebouwen die nog niet zijn gebouwd, maar die wel mochten worden gebouwd op basis van het oude tijdelijke deel van het omgevingsplan of op basis van een vergunning die vóór de Omgevingswet is aangevraagd.

Artikel 5.35 Oogmerken

Dit artikel geeft aan waarom er regels gelden voor geur. De regels zijn bedoeld om te zorgen dat mensen zo min mogelijk last hebben van geur. Geur kan hinderlijk zijn. Daarom staan zijn deze afdeling regels opgenomen die helpen om geurhinder te voorkomen of te verminderen.

Artikel 5.36 Waar waarden en tot waar afstanden gelden

Dit artikel regelt op welke plek de geurwaarden en afstanden moeten worden beoordeeld. Dat is belangrijk, omdat geurhinder vooral wordt bepaald door de afstand tussen een activiteit en een geurgevoelig gebouw.

Voor gewone geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorginstellingen, geldt dat de beoordeling plaatsvindt op of tot de gevel. Als het gaat om een nieuw gebouw dat nog moet worden gebouwd, wordt gekeken tot de plek waar de gevel mag komen. Zo wordt voorkomen dat een nieuwe bouwmogelijkheid te dicht bij een geurbron komt te liggen.

Voor woonschepen en woonwagens werkt dit anders. Daarbij wordt niet gekeken naar de gevel, maar naar de begrenzing van de locatie waar het woonschip of de woonwagen mag staan.

Artikel 5.37 Functionele binding

Dit artikel regelt dat de geurwaarden niet gelden voor activiteiten die een duidelijke functionele binding hebben met het geurgevoelige gebouw waarin of waarop ze plaatsvinden. Het gebouw hoort dan bij de activiteit. De geur die bij de activiteit ontstaat, wordt gezien als onderdeel van de normale werking van die activiteit.

Artikel 5.38 Cumulatie

Dit artikel regelt dat cumulatie van geur door activiteiten niet is meegewogen bij waarden en afstanden in het omgevingsplan. Cumulatie betekent dat geur van meerdere activiteiten bij elkaar kan optellen. In dit artikel staat dat de genoemde waarden en afstanden voor geur zijn berekend per afzonderlijke activiteit. Er is dus niet gekeken naar het totaal van alle geurbronnen samen. Dit betekent dat in een gebied waar meerdere geur veroorzakende activiteiten dicht bij elkaar liggen, de werkelijke geurbelasting hoger kan zijn dan de waarde die per activiteit is aangegeven. Cumulatie kan een reden zijn om strengere eisen te stellen dan de waarden of afstanden die afgeleid zij van een individuele activiteit. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het houden van landbouwhuisdieren in veel gevallen vergunningplichtig. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit moet bij het beoordelen van de significante milieuverontreiniging, bedoeld in artikel 8.9 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), rekening worden gehouden met cumulatie van geur. Dat kan leiden tot strengere vergunningvoorschriften dan de regels in het omgevingsplan.

concept

Artikel 5.39 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. De regels gelden alleen voor activiteiten als bedoeld in art. 3.173 van het Bal. Dit betekent dat ze gaan over het exploiteren van een zuiveringstechnisch werk.

Artikel 5.40 Waarden geurgevoelige gebouwen door zuiveringtechnisch werk

Dit artikel gaat over de geur die kan ontstaan bij het gebruik van een zuiveringtechnisch werk, zoals een rioolwaterzuivering. De regels geven aan hoeveel geur maximaal is toegestaan op een geurgevoelig gebouw, zoals een woning, school of zorggebouw.

De grenswaarden in de tabel laten zien welke maximale geurbelasting is toegestaan. Geurbelasting wordt uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht. De waarden in de tabel zijn uitgedrukt in ouE/m^3 als 98percentiel. Dat betekent dat de geurbelasting op 98 procent van de tijd onder deze waarde moet blijven. De grenswaarden zijn overgenomen uit tabel 5.100.1, behorend bij artikel 5.100 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen locaties binnen of buiten de bebouwingscontour geur.

Artikel 5.41 Waarden geurgevoelige gebouwen door zuiveringtechnisch werk voor 1 februari 1996

Dit artikel gaat over de geurregels voor zuiveringtechnische werken die al vóór 1 februari 1996 zijn gebouwd en op die datum een geldige en onherroepelijke milieuvergunning hadden. Voor deze oudere installaties gelden andere, ruimere grenswaarden dan voor nieuwere zuiveringtechnische werken. De grenswaarden in de tabel laten zien welke maximale geurbelasting is toegestaan. Geurbelasting wordt uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht. De waarden in de tabel zijn uitgedrukt in ouE/m^3 als 98percentiel. Dat betekent dat de geurbelasting op 98 procent van de tijd onder deze waarde moet blijven. De grenswaarden zijn overgenomen uit tabel 5.100.2, behorend bij artikel 5.100 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen locaties binnen of buiten de bebouwingscontour geur.

Artikel 5.42 Geen waarden specifieke geurgevoelige gebouwen tot 1 januari 2011

Dit artikel regelt dat in bepaalde situaties de standaardgeurwaarden niet gelden. Het gaat om zuiveringtechnische werken waarvoor vóór 1 januari 2011 al een omgevingsvergunning was verleend en die onherroepelijk was. Het gaat daarbij om geurgevoelige gebouwen die op het moment van verlening van de omgevingsvergunning op grond van de Wabo niet aanwezig waren en voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gebouwd. Het gaat ook om geurgevoelige gebouwen die in de omgevingsvergunning op grond van de Wabo niet als geurgevoelig object werden beschouwd. De regel is overgenomen uit artikel 5.103 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.43 Wijziging zuiveringtechnisch werk

Dit artikel gaat over situaties waarin een zuiveringtechnisch werk wordt gewijzigd. Het doel van deze regel is om te voorkomen dat een verandering aan het zuiveringtechnisch werk leidt tot meer geurhinder voor geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorginstellingen. De hoofdregel is dat de geurbelasting op een geurgevoelig gebouw na de wijziging niet hoger mag zijn dan vóór de wijziging. De bestaande situatie vormt dus het uitgangspunt. Alleen wanneer de standaardgeurwaarden niet worden overschreden, mag de geurbelasting hoger worden dan voor de wijziging.

Artikel 5.44 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. De regels gaan over het beginnen, wijzigen of uitbreiden van het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en van paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

concept

Paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden zijn specifiek benoemd omdat ze niet vallen onder het begrip landbouwhuisdieren in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het begrip landbouwhuisdieren in het Bal is op grond van artikel 1.2 van dit omgevingsplan van toepassing.

Het gaat in deze paragraaf dus om landbouwhuisdieren zoals bedoeld in Bijlage I bij het Bal, zijnde:
- zoogdieren of vogels voor de productie van vlees, eieren, melk, wol, pels of veren of paarden of pony's voor het fokken; en
- paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

Er geldt een uitzondering. De regels gelden niet voor kleine aantallen dieren. Als iemand minder dieren houdt dan de genoemde aantallen, vallen zij buiten deze paragraaf. Deze uitzondering is bedoeld om kleinschalig hobbymatig houden van dieren niet onnodig te belasten met dezelfde regels als grotere bedrijven.

Artikel 5.45 Vanaf waar afstanden gelden

Dit artikel regelt vanaf welk punt de afstand moet worden gemeten wanneer geurregels gelden voor dierenverblijven. De afstand wordt gemeten vanaf het emissiepunt van het dierenverblijf. Het emissiepunt is de plek waar de geur uit het dierenverblijf naar buiten komt. In artikel 4.806, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat precies beschreven wat onder een emissiepunt wordt verstaan:
- het punt waar een relevante hoeveelheid emissie buiten het dierenverblijf treedt of wordt gebracht; of
- bij een gedeeltelijk overdekt dierenverblijf: het punt waar een relevante hoeveelheid emissie buiten het overdekte gedeelte van het dierenverblijf treedt of wordt gebracht

Artikel 5.46 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: waarden voor geurgevoelige gebouwen

Dit artikel regelt de maximale geurbelasting die is toegestaan bij het houden van landbouwhuisdieren waarvoor een geuremissiefactor bestaat.

De tabel laat zien hoeveel geur op een geurgevoelig gebouw, zoals een woning, school of zorggebouw, maximaal is toegestaan. Geurbelasting wordt uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht. De waarden zijn uitgedrukt in ouE/m^3 als 98percentiel. Dat betekent dat de geurbelasting op 98 procent van de tijd onder deze waarde moet blijven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten locaties:
- Geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour geur. Hier geldt een strengere standaardwaarde van 2,0 ouE/m^3. Dit komt doordat deze gebieden meestal dichter bebouwd zijn en bewoners meer bescherming nodig hebben.
- Geurgevoelige gebouwen buiten de bebouwingscontour geur. Hier geldt een hogere standaardwaarde van 8,0 ouE/m^3. In deze gebieden is vaak meer ruimte en zijn minder geurgevoelige functies aanwezig.

De grenswaarden zijn overgenomen uit tabel 5.109.1, behorend bij artikel 5.109 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.47 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: 1 januari 2024

Dit artikel gaat over situaties waarin de geurbelasting op een locatie op 1 januari 2024 al hoger was dan de standaardwaarden. Het doel is om bestaande, rechtmatige situaties te beschermen, maar tegelijk te voorkomen dat de geurhinder verder toeneemt.

Een veehouderij die op 1 januari 2024 rechtmatig meer geur veroorzaakte dan volgens de nieuwe standaardwaarden is toegestaan, mag niet verder uitbreiden als dat leidt tot meer geurbelasting. Het aantal dieren per diercategorie met een geuremissiefactor mag niet toenemen, en de totale geurbelasting op de locatie mag niet hoger worden dan die al rechtmatig aanwezig was.

concept

Er is een beperkte mogelijkheid om toch het aantal dieren uit te breiden. Dat mag alleen als er een maatregel wordt genomen die de geur vermindert, zoals een ander stalsysteem of een luchtwasser. Daarnaast mag de totale geur na de uitbreiding niet hoger zijn dan het gemiddelde van twee waarden: de standaardwaarde en de geur die vóór de maatregel rechtmatig mocht worden veroorzaakt.

Deze regeling zorgt ervoor dat bedrijven die al langer bestaan niet worden benadeeld door nieuwe normen, maar dat de geurbelasting wel stap voor stap kan worden verminderd.

Artikel 5.48 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: afstanden specifieke geurgevoelige gebouwen

Dit artikel regelt situaties waarin de standaard geurwaarden niet gelden. In plaats daarvan wordt gewerkt met vaste minimale afstanden tot bepaalde geurgevoelige gebouwen. Deze gebouwen worden in dit artikel “specifieke geurgevoelige gebouwen” genoemd. Het gaat om minimumafstanden tussen een dierenverblijf met landbouwhuisdieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig gebouw dat hoort of heeft gehoord bij een andere veehouderij of een ruimte-voor-ruimtewoning. Het gaat hier om woningen bij omliggende veehouderijen, woningen bij omliggende veehouderijen die na 19 maart 2000 zijn gestopt of woningen die zijn gebouwd na 19 maart 2000 tegelijk met het (deels) beëindigen van een omliggende veehouderij. De genoemde geurgevoelige gebouwen krijgen minder bescherming dan andere geurgevoelige gebouwen, maar er moet wel sprake zijn van een minimaal beschermingsniveau. Dit minimale beschermingsniveau wordt bereikt door een afstand aan te houden van 100 meter tot een gebouw binnen de bebouwingscontour geur en 50 meter tot een gebouw buiten de bebouwingscontour geur.

De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.110, behorend bij artikel 5.110 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.49 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstanden

Dit artikel regelt de minimale afstand die moet worden aangehouden wanneer landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, of wanneer paarden en pony’s worden gehouden voor het berijden. Voor landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden. Deze afstanden zijn in dit artikel opgenomen. Het gaat hierbij om vaste afstanden: de afstand is niet gekoppeld aan het aantal landbouwdieren.

De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.112.1, behorend bij artikel 5.112 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het betreft de standaard afstanden, die zijn gekoppeld aan in het omgevingsplan aangewezen locaties.

Artikel 5.50 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: 1 januari 2024

In dit artikel is een regeling opgenomen voor situaties waar op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet niet voldaan wordt aan de vereiste standaardafstanden.

In dat geval is uitbreiden toegestaan als het aantal landbouwhuisdieren per diercategorie zonder geuremissiefactor of het aantal paarden en pony’s die gehouden worden voor het berijden, niet toeneemt en de afstand tot een geurgevoelig gebouw niet kleiner wordt.

Artikel 5.51 Geur landbouwhuisdieren of paarden en pony’s voor het berijden: afstanden vanaf de gevel dierenverblijf

Dit artikel regelt welke minimale afstand moet worden aangehouden tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig gebouw. Deze regel geldt voor alle soorten landbouwhuisdieren, zowel mét als zonder geuremissiefactor, en voor paarden en pony’s die worden gehouden voor het berijden. Het gaat om afstanden gemeten vanaf (de buitenzijde van) de gevel van het dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig gebouw, de zogenaamde gevel tot gevelafstanden. De afstanden, bedoeld

in dit artikel, gelden naast de standaardwaarden. Door dit artikel wordt geborgd dat er altijd een zekere afstand is tussen een geurgevoelig gebouw en een dierenverblijf.

De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.116, behorend bij artikel 5.116 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.52 Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: 1 januari 2024

Dit artikel gaat over het veranderen of uitbreiden van een dierenverblijf voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor. De regel geldt voor locaties waar de afstand tussen de gevel van het dierenverblijf en een geurgevoelig gebouw al rechtmatig kleiner is dan de standaard afstand. Deze drie genoemde eisen gelden zijn cumulatief. Dat betekent dat aan alle voorwaarden moet worden voldaan.

Artikel 5.53 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: 1 januari 2024

Dit artikel gaat over het veranderen of uitbreiden van een dierenverblijf voor landbouwhuisdieren zonder een geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden. De regel geldt voor locaties waar de afstand tussen de gevel van het dierenverblijf en een geurgevoelig gebouw al rechtmatig kleiner is dan de standaard afstand. Deze twee genoemde eisen gelden zijn cumulatief. Dat betekent dat aan beide voorwaarden moet worden voldaan.

Artikel 5.54 Geur opslaan vaste mest, champost of dikke fractie: afstanden

Dit artikel regelt het opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie, afkomstig van landbouwhuisdieren of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden. Deze stoffen kunnen geur veroorzaken. Daarom gelden er minimale afstanden tot geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen. Dit artikel regelt welke afstanden er moeten worden aangehouden. Ook wordt er een aantal voor waarden opgesomd waaraan moet worden voldaan.

De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.120, behorend bij artikel 5.120 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.55 Geur opslaan gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong: afstanden

Dit artikel regelt het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong. Deze opslag kan geur veroorzaken. Daarom gelden er minimale afstanden tot geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen.

Dit artikel regelt welke afstanden er moeten worden aangehouden. Ook moet het gaan om opslag van meer dan 3 m^3. De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.121, behorend bij artikel 5.121 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.56 Geur opslaan kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen: afstanden

Dit artikel regelt het opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen. Kuilvoer is veevoer dat door inkuilen als wintervoorraad opgeslagen wordt. Kuilgras en snijmaïs kunnen onder meer als kuilvoer gebruikt worden. In bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) worden vaste bijvoedermiddelen omschreven als plantaardige restproducten uit de landbouw en tuinbouw. Ook de plantaardige restproducten afkomstig van voedselbereiding en voedselverwerking vallen onder vaste bijvoedermiddelen. Dat geldt niet voor voedselresten afkomstig van restaurants, cateringfaciliteiten en keukens.

Dit artikel regelt welke afstanden er moeten worden aangehouden bij de opslag. Ook moet het gaan om opslag van meer dan 3 m^3. De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.122, behorend bij artikel 5.122 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

concept

concept

Artikel 5.57 Geur opslaan drijfmest, digestaat en dunne fractie: afstanden

Dit artikel gaat over de opslag van drijfmest, digestaat en dunne fractie in mestbassins. Deze materialen kunnen geur veroorzaken. Daarom gelden er minimale afstanden tot geurgevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of zorggebouwen.

Wat er onder drijfmest, digestaat en dunne fractie wordt verstaan wordt uitgelegd in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het mestbassin waarin wordt opgeslagen is bovengronds gelegen en kan ook uit een mestzak of foliebassin bestaan. Voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte en de gezamenlijke inhoud worden de oppervlakte en inhoud van mestkelders en ondergrondse mestbassins die zijn voorzien van een afdekking die als vloer fungeert niet meegerekend.

Is sprake van meerdere bassins, dan worden deze voor de oppervlakte- of inhoudsbepaling bij elkaar opgeteld. Een uitgebreide toelichting over het opslaan van drijfmest, digestaat of dunne fractie is te lezen in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4.855 van het Bal.

De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.123, behorend bij artikel 5.123 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.58 Geur voorziening biologisch behandelen dierlijke meststoffen voor of na vergisten: afstanden

Dit artikel gaat over de regels voor een voorziening waar dierlijke meststoffen biologisch worden behandeld, vóór of na het vergisten. Het gaat om een voorziening als bedoeld in artikel 4.864 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij het exploiteren van een mestvergistingsinstallatie zoals in artikel 4.864 bedoeld, moeten afstanden in acht worden genomen. De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.124, behorend bij artikel 5.124 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.59 Geur composteren of opslaan van groenafval: afstanden

Dit artikel gaat over regels voor het composteren van groenafval. Het gaat hierbij om composteren of opslaan als bedoeld in artikel 4.879 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij het composteren en opslaan moeten afstanden in acht worden genomen. De afstanden zijn overgenomen uit tabel 5.125, behorend bij artikel 5.125 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.60 Geur andere agrarische activiteiten: 1 januari 2013

Dit artikel gaat over bestaande situaties waarbij bepaalde agrarische activiteiten al vóór 1 januari 2013 dichter bij een geurgevoelig gebouw lagen dan volgens de huidige afstandsregels is toegestaan. Het doel van dit artikel is om deze oudere, rechtmatige situaties te beschermen, maar tegelijk te voorkomen dat de geurhinder groter wordt.

Van een rechtmatig overbelaste situatie als bedoeld in dit artikel is sprake als de bestaande afstand tussen de genoemde activiteit en een bestaand geurgevoelig gebouw op 1 januari 2013 rechtmatig kleiner was dan de afstand, genoemd in de artikelen, en nog steeds kleiner is. Voor die situaties geldt dat de afstand in acht moet worden genomen die op 1 januari 2013 was toegelaten.

Afdeling 5.5 Niet-industriële voedselbereiding

In deze afdeling zijn regels opgenomen die gaan over (kleinschalige) voedselbereiding. Het betreft bijvoorbeeld bedrijfskantines of de horeca.

Artikel 5.61 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de regels uit de afdeling over niet-industriële voedselbereiding van toepassing zijn. De afdeling is van toepassing op (kleinschalige) voedselbereiding. Het betreft bijvoorbeeld bedrijfskantines of de horeca. De afdeling is niet van toepassing op de voedingsmiddelenin-

concept

dustrie als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving, met uitzondering van de kantine van de bedrijven die daar genoemd worden.

Grootkeukenapparatuur is apparatuur die wordt gebruikt voor professionele keukens in de horeca en bij andere bedrijven. De apparatuur die in professionele keukens wordt gebruikt, is een slag groter dan huishoudelijke apparatuur en wordt gekocht bij gespecialiseerde leveranciers.

Grootkeukenapparatuur komt zowel in elektrische als gasgestookte varianten voor. Het maximale vermogen van grootkeukenapparatuur is ongeveer 80 kW. Zware grootkeukenapparaten zijn bijvoorbeeld pastakokers voor een mensa of instelling of de bakwand van een snackbar.

Artikel 5.62 Afvalwater

Dit artikel regelt hoe er moet worden omgegaan met afvalwater van niet-industriële voedselbereiding. Vethoudend afvalwater wordt in beginsel altijd op het vuilwaterriool geloosd.

Het is niet toegestaan om afvalwater via een voedselrestvermaler te lozen op het vuilwaterriool. Een voedselrestvermaler vermaalt verteerbare etensresten met toevoeging van water tot een vloeibare afvalstof. Deze vloeibare afvalstof wordt vervolgens met het afvalwater geloosd. De vermalen stoffen kunnen leiden tot verstopping, maar zorgen ook voor een ongewenste toename van organisch afval in het afvalwater.

Bij het lozen van vethoudend afvalwater is het toepassen van een vetafscheider en slibvangput verplicht. Deze moeten voldoen aan en worden gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2. Op grond van het vijfde lid kan in afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2, met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan daar vermeld worden volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de afscheider. Een slibvangput en vetafscheider die vóór 14 september 2004 zijn geplaatst, hoeven niet te voldoen aan de NEN-EN-normen. In plaats daarvan is volstaan met de voorwaarde ‘afgestemd op de hoeveelheid water’.

Artikel 5.63 Geur

Dit artikel regelt wat er moet worden gedaan met geur afkomstig van niet-industriële voedselbereiding.

Een ontgeuringsinstallatie zoals voorgeschreven in dit artikel moet uiteraard doelmatig zijn. Op grond van de specifieke zorgplichten uit afdeling 5.1 van dit omgevingsplan of artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet bijvoorbeeld de capaciteit van de ontgeuringsinstallatie groot genoeg zijn en moet de installatie voldoende vaak worden gereinigd.

Grootkeukens die grillen, frituren of bakken in olie of vet, moeten de hierbij vrijkomende dampen afzuigen. Bovendien moeten de afgezogen dampen via een doelmatig verwisselbaar of reinigbaar vetvangend filter worden afgevoerd naar de buitenlucht. Dit geldt niet voor het grillen met houtskool.

Net als in de voormalige Activiteitenregeling milieubeheer, gelden de regels voor het voorkomen van geurhinder niet voor het koken met keukenapparatuur. De specifieke zorgplicht is voldoende.

Het vierde lid betreft overgangsrecht dat overgenomen is uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Artikel 5.64 Gegevens en bescheiden

Dit artikel bevat een informatieplicht. Het regelt welke gegevens en documenten er moeten worden aangeleverd aan de gemeente als er sprake is van niet-industriële voedselbereiding.

De te verstrekken gegevens en documenten zijn nodig om een beeld te verschaffen van:
- de activiteit zelf en wat daarbij hoort
- de precieze plek en indeling van de activiteit; en
- wanneer deze begint of wordt gewijzigd.

concept

Artikel 5.65 Maatwerkvoorschriften

Dit artikel regelt dat er maatwerkvoorschriften kunnen worden vastgesteld als afvalwater niet op de voorgeschreven manier kan worden geloosd.

Artikel 5.72 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de afdeling over trillingen van toepassing is.

De afdeling is van toepassing op de trillingen door een activiteit, in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw en is alleen van toepassing op activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken.

Artikel 5.74 Meerdere activiteiten beschouwen als een activiteit

Dit artikel regelt in welke gevallen er sprake is van één activiteit, wanneer er op een locatie meerdere, samenhangende activiteiten plaatsvinden.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer golden de trillingnormen voor de gehele inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dus voor het samenstel van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvonden. Deze regel beoogt hetzelfde. Wanneer op een locatie meerdere, onderling samenhangende activiteiten worden verricht, gelden de waarden voor trillingen voor dit samenstel van activiteiten. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als de activiteiten behoren tot een bedrijf. Dit artikel geeft aan welke clustering van activiteiten als één activiteit beschouwd moet worden. Dit kunnen twee milieubelastende activiteiten zijn die elkaar functioneel ondersteunen. Uit de systematiek van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) volgt al dat een milieubelastende activiteit die is aangewezen in de paragrafen 3.3 tot en met 3.11, bestaat uit de kernactiviteit, inclusief functioneel ondersteunende activiteiten. Dit is ook zo als die functioneel ondersteunende activiteiten zelf ook als milieubelastende activiteit in hoofdstuk 3 aangewezen zijn. Ook twee of meer milieubelastende activiteiten op één locatie die rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan worden op grond van dit artikel beschouwd als één activiteit.

Artikel 5.76 Waarden voor continue trillingen

Dit artikel regelt aan welke waarden continue trillingen in een trillinggevoelige ruimte moeten voldoen.

Over de verhouding tussen de standaardwaarde A_1 enerzijds en standaardwaarden A_2 en A_3 anderzijds wordt het volgende opgemerkt. Bij de continue trillingen moet in eerste instantie worden voldaan aan waarde A1 wat betreft het maximaal optredende trillingniveau (uitgedrukt als trillingssterkte V_{max}). Als daar niet aan kan worden voldaan, mag het maximaal optredende trillingniveau weliswaar hoger zijn dan waarde A_1, namelijk A_2, maar dan moet het gemiddelde trillingniveau (uitgedrukt als trillingssterkte V_{per}) wel onder een bepaalde waarde (A_3) blijven. Met andere woorden: er wordt voldaan aan de waarden als:

- de waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A_1, of als
- de waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A_2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor deze ruimte (V_{per}) kleiner is dan A_3.

Deze systematiek is een voortzetting van die onder het voorheen geldende recht. In artikel 2.23 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd verwezen naar tabel 2 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen, deel B. Dat is de richtlijn Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam. De waarden voor continue trillingen zijn ontleend aan tabel 2 van deze richtlijn. Degene die de activiteit verricht waardoor continue trillingen worden veroorzaakt, heeft dus de keuze tussen voldoen aan de waarden onder A_1, of aan de waarden onder A_2 én A_3 zoals opgenomen in dit omgevingsplan.

concept

Hoofdstuk 6 Uitvoeren van werken of werkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op het uitvoeren van werken of werkzaamheden die géén bouwwerk zijn, maar die wel invloed kunnen hebben op de omgeving. Het gaat bijvoorbeeld om grondwerkzaamheden, graafwerk, het aanleggen van kabels of leidingen, of werkzaamheden die invloed hebben op archeologische of cultuurhistorische waarden. Deze regels helpen om waardevolle elementen in onze leefomgeving te beschermen.

Algemene regels bepalen dat het voor bepaalde werkzaamheden nodig is om vooraf een omgevingsvergunning aan te vragen. Bijvoorbeeld wanneer grondwerkzaamheden worden uitgevoerd in een gebied met een hoge archeologische verwachting, zoals het uitgraven van een vijver of het aanleggen van een nieuwe riolering. Bij de aanvraag wordt aangegeven waar, hoe diep en hoe groot de werkzaamheden zullen zijn, zodat duidelijk wordt wat de invloed ervan is op de omgeving.

Specifieke regels gelden in gebieden die extra aandacht verdienen vanwege bijvoorbeeld archeologische waarden of buisleidingen. Zo is voor grondwerkzaamheden zoals diepploegen, graven of het aanleggen van kabels en leidingen binnen aangewezen archeologische gebieden vaak een vergunning nodig. De vergunning wordt alleen verleend als na onderzoek blijkt dat archeologische vondsten niet worden aangetast, of als eventuele schade aan deze vondsten kan worden voorkomen of beperkt. Soms betekent dit dat de werkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog moeten worden uitgevoerd, of dat voorafgaand een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Verder gelden specifieke regels binnen gebieden rond belangrijke buisleidingen en hoogspanningsverbindingen. Werkzaamheden zoals het planten of rooien van diepwortelende bomen, het wijzigen van het maaiveld of het aanleggen van vijvers kunnen risico's opleveren voor de veiligheid en werking van deze infrastructuur. Daarom is hier extra aandacht voor nodig en wordt een vergunning alleen verleend als duidelijk is dat de werkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Daarnaast kunnen in dit hoofdstuk regels worden opgenomen om waardevolle cultuurhistorische landschappen en ensembles te beschermen. Denk aan historische landgoederen, karakteristieke lanen of bijzondere landschapselementen. Werkzaamheden zoals het kappen van bomen, het wijzigen van sloten of het aanleggen van nieuwe paden mogen alleen worden uitgevoerd als deze passen binnen het historische karakter en de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aantasten.

Afdeling 6.1 Algemene bepalingen

In deze afdeling is een aantal algemene regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Het gaat om het toepassingsbereik, een vergunningplicht en algemene aanvraagvereisten.

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de regels over het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden in van toepassing zijn.

Artikel 6.2 Vergunningplicht: werken of werkzaamheden

Dit artikel regelt de algemene vergunningplicht die geldt voor het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden. Voor bepaalde gebieden zijn specifieke regels opgenomen voor de vergunningplicht.

Artikel 6.3 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: algemeen

Dit artikel regelt welke gegevens en documenten er moeten worden aangeleverd bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Deze gegevens moeten altijd worden aangeleverd, ongeacht welk gebied of welk soort aanvraag voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden het betreft.

concept

Afdeling 6.2 Werken of werkzaamheden in aandachtsgebied archeologie

In deze afdeling is een aantal regels opgenomen die specifiek zien op werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied archeologie. Het gaat om het toepassingsbereik van de afdeling, een specificatie van de vergunningplicht en eventuele vergunningvoorschriften. Ook zijn er beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen. De regels zijn in lijn met het op 28 maart 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Parapluplan Archeologie.

Artikel 6.4 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de afdeling over werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied archeologie van toepassing is. Het bestaat uit twee onderdelen. Het specificeert het gebied waarbinnen de regels van toepassing zijn - als dit nodig is - en beschrijft de activiteiten die geregeld worden. Er is een logische en herkenbare naam aan het gebied gegeven. Het vormt de basis voor de toepassing van alle verdere regels binnen de paragraaf.

Het werkingsgebied van deze paragraaf is het aandachtsgebied: archeologie. Er wordt gebruik gemaakt van een gebiedsaanwijzing om binnen het DSO en op de kaart aan te geven dat sprake is van een bijzondere omstandigheid die zich in dit geval in de grond bevindt. Het aandachtsgebied is een optelsom van alle onderliggende locaties, die voortvloeien uit een gemeentelijke inventarisatie naar bekende en te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Uitzonderingen

Er zijn ook uitzonderingen waarop deze paragraaf geen betrekking heeft. Dit geldt voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, dat wordt verricht in het kader van archeologisch onderzoek en in het kader van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen.

Artikel 6.5 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: diepte en oppervlakte

Dit artikel regelt in welke gevallen en op welke locaties er een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied.

Op grond van de gedane inventarisatie en de archeologische beleidskaart is per locatie onderzocht op welke manier het evenwicht tussen beschermen en faciliteren het beste tot uitdrukking kan worden gebracht. Dat heeft geresulteerd in een beschermingsregime, waarbij de grootte en diepte van de bodemingreep in relatie tot de mate waarin zich bekende of aantoonbaar te verwachten waarden in de bodem bevinden, gelijk met elkaar oplopen. Bijvoorbeeld, op een locatie waar uit de inventarisatie blijkt dat er een lage verwachtingswaarde is, zijn de activiteiten vergunningplichtig gesteld vanaf 30 centimeter onder het maaiveld én met een oppervlakte groter dan 10.000 m2. Zo worden initiatiefnemers niet nodeloos geconfronteerd met extra onderzoekslasten die vertragend of beperkend kunnen werken.

Artikel 6.6 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: hoogte en oppervlakte

In dit artikel staan de beoordelingsregels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Hierbij wordt nagegaan of de aanwezige archeologische waarden worden aangetast en op welke wijze.

Artikel 6.7 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: archeologie

In dit artikel staan de beoordelingsregels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Hierbij wordt nagegaan of de aanwezige archeologische waarden worden aangetast en op welke wijze.

concept

Artikel 6.8 Vergunningvoorschriften werken of werkzaamheden: archeologie

Om schade aan de archeologische waarden te voorkomen of in afdoende mate te beperken, kunnen aan de omgevingsvergunning ook voorschriften verbonden worden. Voorschriften zijn alleen mogelijk als dit in het omgevingsplan is bepaald. Voldoet de aanvraag aan de beoordelingsregels, dan kan de omgevingsvergunning ten aanzien van archeologie verleend worden, eventueel met toepassing van voorschriften in de omgevingsvergunning.

Artikel 6.9 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: archeologie

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om omgevingsvergunning met betrekking tot archeologie. Deze aanvraagvereisten gelden naast de algemene aanvraagvereisten. Als sprake is van een opgraving, wordt dit bijvoorbeeld uitgevoerd op basis van een programma van eisen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie. Indien dit noodzakelijk is, wordt een archeologisch rapport ingediend waarin de gevolgen van de ingreep voor de archeologische waarden worden beschreven.

Afdeling 6.4 Werken of werkzaamheden in aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

In deze afdeling is een aantal regels opgenomen die die specifiek zien op werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden. Het gaat om het toepassingsbereik van de afdeling, een specificatie van de vergunningplicht, beoordelingsregels en aanvraagvereisten.

Artikel 6.14 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de afdeling over werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden van toepassing is. Ook wordt een aantal situaties vastgelegd waarin de regels niet van toepassing zijn. Dit is het geval wanneer er een omgevingsvergunning voor een ontgrondingenactiviteit is verleend en voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande voorzieningen.

Artikel 6.15 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

Dit artikel regelt in welke gevallen er een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden.

De vergunningplicht is opgenomen om de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen het gebied te beschermen. De in het artikel genoemde werken en werkzaamheden houden een direct verband met het te beschermen belang binnen het aandachtsgebied: open weidevogelgebieden en kenmerkende verkavelingspatronen.

Artikel 6.16 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

In dit artikel staan de beoordelingsregels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden kan alleen worden verleend als het belang van de activiteit wordt aangetoond en deze verenigbaar is met het belang van het behouden van aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 6.17 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden in het aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden. Deze aanvraagvereisten gelden naast de algemene aanvraagvereisten. Het gaat om een motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de directe en indirecte gevolgen van de werken en werkzaamheden voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

concept

Afdeling 6.6 Werken of werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed

In deze afdeling is een aantal regels opgenomen die die specifiek zien op werken en werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed. Het gaat om het toepassingsbereik van de afdeling, een specificatie van de vergunningplicht, beoordelingsregels en aanvraagvereisten.

Artikel 6.23 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de afdeling over werken en werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed van toepassing is. De afdeling is van toepassing op een locatie met de aanduiding functie 'karakteristiek bouwwerk', functie 'gemeentelijk ensemble' en functie 'cultuurlandschap of landschapsobject'.

Artikel 6.24 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden: cultureel erfgoed

Dit artikel regelt in welke gevallen er een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed op locaties met de functie 'gemeentelijk ensemble' of de functie 'cultuurlandschap of landschapsobject'. Een concreet aantal situaties is opgesomd.

Het verbod geldt niet als het gaat om cultuurhistorisch onderzoek. Ook geldt het verbod niet als het gaat om de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt. Ook als het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen geldt er geen vergunningplicht.

Artikel 6.25 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden: cultureel erfgoed

Dit artikel regelt in welke gevallen er een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed met de functie 'gemeentelijk ensemble' of de functie 'karakteristiek landschap'. Op deze locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid te verrichten als het gaat om het schilderen, sauzen, pleisteren of ontpleisteren van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover hiermee wordt afgeweken van de authentieke kleurstelling of gevelafwerking.

Het verbod geldt niet als het gaat om cultuurhistorisch onderzoek. Ook geldt het verbod niet als het gaat om de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt. Ook als het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating, beplanting en tracés van kabels en leidingen geldt er geen vergunningplicht.

Artikel 6.26 Beoordelingsregels werken of werkzaamheden: cultureel erfgoed

In dit artikel staan de beoordelingsregels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Hierbij wordt nagegaan of de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast en op welke wijze.

Als er sprake is van verstoring of vernietiging van de cultuurhistorische waarden dan wordt de vergunning alleen verleend als aangetoond is dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn. Die belangen moeten rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd. Ook moet worden aangetoond dat de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden voor een nieuwe ontwikkeling, die past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is dat het behouden, onderhouden en versterken van de cultuurhistorische waarden vóór vernieuwen en ontwikkelen gaan. Ook moet het vernieuwen en ontwikkelen vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden gebeuren, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

concept

Artikel 6.27 Aanvraagvereisten werken of werkzaamheden: cultureel erfgoed

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om omgevingsvergunning met betrekking tot cultureel erfgoed. Deze aanvraagvereisten gelden naast de algemene aanvraagvereisten.

Een motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor de cultuurhistorische waarden moeten worden aangeleverd. Als het nodig is moeten ook een of meer cultuurhistorische rapporten worden verstrekt ten behoeve van een nadere bepaling van de cultuurhistorische waarde, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het bouwwerk of het object tot zijn historische omgeving.

Hoofdstuk 7 Overige activiteiten

In dit hoofdstuk wordt een aantal specifieke activiteiten geregeld. Het gaat om activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed. Ook zijn er regels opgenomen over activiteiten met betrekking tot gemeentewegen. In de toekomst worden bepaalde activiteiten die nu nog zijn geregeld via verordeningen, ook in dit hoofdstuk ondergebracht.

Afdeling 7.1 Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed

In deze afdeling is vastgelegd hoe moet worden omgegaan met monumenten, karakteristieke panden of ensembles en andere cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van de fysieke leefomgeving. Hier staat wanneer bij een sloop-, wijzigings- of herstellingsactiviteit aan erfgoed een vergunning is vereist en hoe wordt getoetst of de karakteristieke waarden behouden blijven. Soms geldt dat een monument alleen mag worden aangepast als de zogeheten monumentale elementen niet onevenredig worden aangetast. Voor archeologisch erfgoed kan worden verlangd dat de initiatiefnemer onderzoek doet naar de bodem, voordat met werkzaamheden wordt begonnen. Door deze erfgoedregels in één hoofdstuk te concentreren, is duidelijk welke stappen en voorwaarden van kracht zijn voor elke activiteit die plaatsvindt op een locatie met een monumentale of historische kwaliteit.

Paragraaf 7.1.1 Activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten

In deze paragraaf zijn regels opgenomen die gaan over gemeentelijke monumenten.

De regels zijn op dezelfde manier opgebouwd als bij rijksmonumentenactiviteit (specifieke zorgplicht, maatwerkvoorschrift, vergunningplicht, uitzonderingen vergunningplicht, beoordelingsregels, vergunningvoorschriften, aanvraagvereisten, specifieke aanvraagvereisten en verboden activiteiten). In de uitzondering op de vergunningplicht zit een verschil. Bij de exterieur beschermde monumenten zijn inpandige wijzigingen altijd toegestaan. Bij de volledig beschermde monumenten zijn inpandige wijzigingen alleen toegestaan als het gaat om een onderdeel dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg geen betekenis heeft.

Artikel 7.1 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de paragraaf over gemeentelijke monumenten van toepassing is. In de paragraaf zitten alle regels die voor gemeentelijke monumenten gelden, zowel de monumenten die qua binnenkant én buitenkant (interieur en exterieur) worden beschermd als die waarvan alleen de buitenkant (het exterieur) is beschermd. De regels zijn van toepassing bij activiteiten die bestaan uit het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een (voorbeschermd) gemeentelijk monument. Ook gelden ze bij het herstellen of gebruiken van een (voorbeschermd) gemeentelijk monument, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, en bij andere activiteiten met betrekking tot een (voorbeschermd) gemeentelijk monument.

Artikel 7.2 Specifieke zorgplicht: gemeentelijk monument

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor gemeentelijke monumenten. Deze specifieke zorgplicht is opgenomen om eigenaren van een gemeentelijk monument te verplichten maatregelen te nemen

die nodig zijn om nadelige gevolgen voor het monument te voorkomen of beperken. Bij ernstig verval kan de gemeente handhavend optreden om het monumentale karakter te behouden. Deze zorgplicht zorgt er dus voor dat eigenaren er alles aan doen wat redelijkerwijs mogelijk is om de monumentale waarden te beschermen.

Artikel 7.3 Maatwerkvoorschrift: andere activiteit gemeentelijk monument

Dit artikel regelt dat er maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld voor gemeentelijke monumenten. De gemeente kan met betrekking tot de in het toepassingsbereik opgenomen andere activiteiten een maatwerkvoorschrift stellen over de specifieke zorgplicht voor gemeentelijk monumenten, zodat die concreter wordt. Zo kan de zorgplicht in individuele situaties worden verduidelijkt, lokaal maatwerk worden geleverd of kunnen onvoorziene omstandigheden worden aangepakt.

Artikel 7.4 Vergunningplicht: gemeentelijk monument

In dit artikel is geregeld dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen, te herstellen of te gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Artikel 7.5 Uitzonderingen vergunningplicht: gemeentelijk monument

Dit artikel regelt wanneer de vergunningplicht voor gemeentelijke monumenten niet geldt. Op de vergunningplicht voor het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen, herstellen of gebruiken waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zijn twee uitzonderingen. Een omgevingsvergunning is niet vereist als het gaat om de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt. Voor inpandige veranderingen van gemeentelijke monumenten, waarvan alleen de buitenkant wordt beschermd, is geen vergunning vereist.

Artikel 7.6 Beoordelingsregels: gemeentelijk monument

In dit artikel staan de regels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Bij de beoordeling wordt nagegaan of de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast en op welke wijze. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is om ontsiering, beschadiging, sloop en verplaatsing van (archeologische) monumenten te voorkomen. Verplaatsing van monumenten (of een deel daarvan), is alleen mogelijk als dit dringend is vereist voor het behoud ervan. Verder wordt bij de beoordeling rekening gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, waarbij rekening wordt gehouden met de monumentale waarden. Bij archeologische monumenten is het uitgangspunt deze te conserveren en in stand te houden, bij voorkeur in de grond (in situ), omdat dat de beste bescherming biedt voor toekomstig onderzoek.

Artikel 7.7 Vergunningvoorschriften: verplaatsen gebouwd gemeentelijk monument

Om schade aan de waarden van een gemeentelijk monument te voorkomen of in voldoende mate te beperken, worden aan de omgevingsvergunning voor het verplaatsen (gedeeltelijk of volledig) van een gebouwd monument voorschriften verbonden. Voorschriften zijn alleen mogelijk als dit in het omgevingsplan is bepaald. Voldoet de aanvraag aan de beoordelingsregels, dan kan de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit, verleend worden met toepassing van voorschriften in de omgevingsvergunning. Deze voorschriften gaan over het treffen van voorzorgsmaatregelen voor het demonteren, het overbrengen en de herbouw van het bouwwerk op de nieuwe locatie.

Artikel 7.8 Aanvraagvereisten: gemeentelijk monument

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument. Zo moet bijvoorbeeld het monu-

concept

mentnummer worden verstrekt, een opgave van het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige, een motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor het gemeentelijk monument.

Artikel 7.9 Specifieke aanvraagvereisten: slopen van een monument

In dit artikel zijn de gegevens en documenten opgenomen, die moeten worden ingediend bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op het slopen van een monument.

Artikel 7.10 Specifieke aanvraagvereisten: verplaatsen van een monument

In dit artikel zijn de gegevens en documenten opgenomen, die moeten worden ingediend bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van een monument.

Artikel 7.11 Specifieke aanvraagvereisten: wijzigen van een monument

In dit artikel zijn de gegevens en documenten opgenomen, die moeten worden ingediend bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op het wijzigen van een monument of het herstellen daarvan, waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar kan worden gebracht.

Artikel 7.12 Specifieke aanvraagvereisten: gebruiken van een monument

Dit artikel regelt dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit, die betrekking heeft op het gebruiken van een monument, moet worden aangegeven welke maatregelen getroffen worden om nadelige gevolgen voor het monument te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Het moet gaan om gebruik waardoor het monument kan worden ontsierd of in gevaar kan worden gebracht.

Artikel 7.13 Voorbeschermd gemeentelijk monument: overeenkomstige toepassing

In dit artikel staat dat de regels die zijn opgenomen voor gemeentelijke monumenten óók gelden voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een voorbeschermd gemeentelijk monument.

Artikel 7.14 Verboden activiteiten: gemeentelijk monument

Dit artikel regelt dat het verboden is een monument of voorbeschermd monument te beschadigen of te vernielen. Ook is het verboden aan gemeentelijke monumenten onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Paragraaf 7.1.2 Sloopactiviteiten met invloed op cultureel erfgoed

In deze paragraaf zijn regels opgenomen die gaan over sloopactiviteiten die invloed hebben op cultureel erfgoed. Het gaat onder andere om een vergunningplicht voor het slopen van bouwwerken met de aanduidingen ‘functie karakteristiek bouwwerk’ en ‘functie gemeentelijk ensemble’.

Artikel 7.15 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt wanneer de paragraaf over sloopactiviteiten met invloed op cultureel erfgoed van toepassing is. De regels gelden voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk op een locatie met de aanduiding ‘functie karakteristiek bouwwerk’ of met de aanduiding ‘functie gemeentelijk ensemble’.

concept

concept

Artikel 7.16 Vergunningplicht: slopen

In dit artikel staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit geldt niet als op dezelfde locatie een omgevingsvergunning op grond van hoofdstuk 3 voor een nieuw te bouwen bouwwerk is verleend.

Artikel 7.17 Beoordelingsregels: slopen

In dit artikel staan de beoordelingsregels op basis waarvan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Bij de beoordeling wordt nagegaan of de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast en op welke wijze.

In geval van het verstoren of vernietigen van de cultuurhistorische waarden moet worden aangetoond dat er bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord of vernietigd. Daarnaast moet worden aangetoond dat het slopen plaatsvindt voor een nieuwe ontwikkeling, die past binnen de karakteristiek zoals deze blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is dat het behouden, onderhouden en versterken van de cultuurhistorische waarden vóór vernieuwen en ontwikkelen gaan. In geval van vernieuwen en ontwikkelen gebeurt dit vanuit bouwhistorische en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Artikel 7.18 Aanvraagvereisten: slopen

In dit artikel zijn de gegevens en documenten opgenomen, die moeten worden ingediend bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk op een locatie met de aanduiding ‘functie karakteristiek bouwwerk’ of met de aanduiding ‘functie gemeentelijk ensemble’.

Artikel 7.19 Toepassingsbereik activiteiten

Dit artikel beschrijft wanner de regels met betrekking tot gemeentewegen van toepassing zijn. In de afdeling staan regels die gelden voor het aanleggen of veranderen van een verharde gemeenteweg in het ontwikkelgebied Gnephoek, waar gemiddeld per jaar meer dan 2.500 motorvoertuigen per dag overheen rijden. Daarnaast moet er volgens het omgevingsplan of een vergunning een gebouw toegestaan zijn dichtbij deze weg dat gevoelig is voor geluid, zoals een woning, school of zorggebouw.

De regels gelden niet als de aanleg of wijziging van de weg zelf al wordt geregeld in een besluit om het omgevingsplan te wijzigen of in een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ze gelden ook niet voor een geluidgevoelig gebouw dat maar tijdelijk is toegestaan, voor maximaal tien jaar.

Artikel 7.20 Wijziging van een verharde gemeenteweg

Dit artikel beschrijft wanneer er sprake is van een wijziging van een verharde gemeenteweg.

Artikel 7.21 Vergunningplichtige activiteiten gemeenteweg

Dit artikel regelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een verharde gemeenteweg aan te leggen of te wijzigen. De vergunning is niet nodig indien, zonder maatregelen mee te rekenen, het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger wordt dan de standaardwaarde. Als er al eerder een hogere waarde is toegestaan op grond van de Wet geluidhinder, dan mag het geluid bij het aanleggen niet meer dan 1 dB extra toenemen ten opzichte van die hogere waarde.

concept

Artikel 7.22 Beoordelingsregels activiteiten gemeenteweg

In dit artikel staan beoordelingsregels. Die regels beschrijven wanneer een omgevingsvergunning voor het aanleggen of wijzigen van een verharde gemeenteweg kan worden verleend. Bij de beoordeling telt alleen mee welke geluidbeperkende maatregelen financieel doelmatig zijn en waarvoor geen grote bezwaren bestaan vanuit stedenbouw, verkeer en vervoer, landschap of techniek.

Als er bij de aanleg of wijziging van de weg meerdere geluidsbronnen tegelijk een geluidgevoelig gebouw belasten, bijvoorbeeld wegverkeer samen met andere activiteiten, wordt eerst het totale (gezamenlijke) geluid op het gebouw bepaald. Daarna wordt beoordeeld of dat gecumuleerde geluid nog aanvaardbaar is.

Artikel 7.23 Vergunningvoorschriften omgevingsvergunning gemeenteweg

Dit artikel regelt dat er bij de omgevingsvergunning verplicht voorschriften worden opgenomen met betrekking tot geluidwerende maatregelen. Die voorschriften zorgen ervoor dat de aanvrager geluidwerende maatregelen moet treffen. Met andere woorden: als de vergunning wordt verleend, gaat dat altijd samen met de plicht om bepaalde maatregelen tegen geluidsoverlast uit te voeren.

Artikel 7.24 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeenteweg

Dit artikel regelt welke gegevens en documenten een initiatiefnemer moet indienen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gemeenteweg. Er moet een akoestisch onderzoek gedaan worden naar het geluid dat de geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen, scholen en zorggebouwen) direct vóór de aanleg of wijziging van de verharde gemeenteweg ondervinden, naar het geluid dat deze gebouwen zullen ondervinden als gevolg van de aanleg of wijziging van de verharde gemeenteweg zonder dat er maatregelen worden genomen, en naar de geluidbeperkende maatregelen die in aanmerking komen om aan de waarden en voorwaarden te voldoen.

Daarnaast moet er een beschrijving worden aangeleverd van de geluidbeperkende maatregelen die men daadwerkelijk wil uitvoeren, zoals genoemd in het akoestisch onderzoek.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal

In dit hoofdstuk zijn regels over kostenverhaal opgenomen.

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan.

Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreffen:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie.
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie.
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte.
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft, of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

concept

Op grond van artikel 13.12 Omgevingswet is het verboden een kostenverhaalplichtige activiteit uit te voeren voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Betaling vindt plaats op grond van een kostenverhaalbeschikking, die aangevraagd moet worden door degene die een bouwactiviteit wil starten. Dit geldt wanneer er geen overeenkomst met de gemeente is gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is of als er geen bouwgrond van de gemeente is gekocht.

Als het kostenverhaal voor het gehele betreffende kostenverhaalgebied niet verzekerd is door gemeentelijke gronduitgifte of door anterieure overeenkomsten met private partijen die zeggenschap hebben over de grond (hierna: eigenaren), moet de gemeente in het omgevingsplan het kostenverhaalgebied aanwijzen en daar kostenverhaalregels aan verbinden. Deze kostenverhaalregels leiden tot een berekening van kostenverhaalbijdragen voor eigenaren in het betreffende gebied. Die bijdrage wordt bruto bepaald. Als een eigenaar de bouwactiviteit wil starten moet hij een kostenverhaalbeschikking vragen. De gemeente bepaalt de bijdrage dan netto, zie verder de toelichting op het artikel Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking.

Voor de ontwikkellocatie Gnephoek is het kostenverhaal niet in zijn geheel verzekerd. Om die reden zijn in het omgevingsplan kostenverhaalregels specifiek voor dat gebied opgenomen.

Afdeling 8.1 Kostenverhaalsgebied Gnephoek

Het kostenverhaalgebied Gnephoek bestaat uit de gronden waar bouwactiviteiten mogelijk zijn gemaakt (als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit). De bouwactiviteiten binnen dit gebied noemen we 'kostenverhaalplichtige activiteiten'. De gronden worden samen ook wel uitgeefbaar gebied genoemd. Daarnaast bestaat het gebied uit de gronden voor aanleg of aanpassing van het openbaar gebied. De gronden waarvoor wel het omgevingsplan wordt gewijzigd, maar waar geen bouwactiviteiten worden aangewezen of geen inrichting van openbare ruimte wordt voorzien zijn buiten het kostenverhaalgebied gelaten.

Een aantal gronden is buiten het kostenverhaalgebied gelaten. Zo zijn de gronden met de functie Wonen erbuiten gelaten. Het betreft hier bestaande woningen. Hier is geen ontwikkelmogelijkheid toegedeeld (zoals wel het geval is bij de gronden met de functie Woongebied). Dat geldt ook voor gronden waar een bedrijfsfunctie aan is toegedeeld. Ook daar is geen ontwikkelmogelijkheid toegedeeld.

Het kostenverhaalgebied omvat ook gronden van het gebied Rijnhaven-Oost. Voor Rijnhaven-Oost heeft de gemeente een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vastgesteld. Voor het kostenverhaal in dat gebied is gebruikt gemaakt van een experimenteerbepaling uit de Crisis- en herstelwet (Chw) en uit het Besluit uitvoering Chw. In dat verband is er een exploitatiegebied Rijnhaven-Oost bepaald. Van dat exploitatiegebied wordt nu een deel overgenomen in het kostenverhaalgebied van de Gnephoek.

Voor de toepassing van de regels is het kostenverhaalgebied ingedeeld in enerzijds openbare ruimte, onderscheiden naar hoofdstructuurelementen en anderzijds in woongebied onderscheiden naar woonmilieugebieden

Artikel 8.1 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de regels uit deze afdeling specifiek van toepassing zijn op het kostenverhaalgebied Gnephoek.

Artikel 8.2 Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om kostenverhaalbeschikking. Iemand die wil bouwen op een locatie die in de kostenverhaalregel van het kostenverhaalgebied is aangewezen als een kostenverhaalplichtige activiteit, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Als die initiatiefnemer geen kostenverhaalovereenkomst met de gemeente heeft gesloten, moet de initiatiefnemer, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalbeschikking aanvragen. Om die aanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn.

concept

Een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalplichtige activiteiten is nodig zodat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalregel voor het betreffende kostenverhaalgebied nog actueel is.

De gemeente moet ook weten om welke locatie het gaat. Op grond van het artikel 'Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' wordt er een kostenverhaalbijdrage per m2 uitgeefbare grond per woonmilieu berekend. Per woonmilieu verschillen de veronderstelde dichtheden voor bebouwing en ook de procentuele verdeling over de prijscategorieën van de woningen. Dat leidt per woonmilieu tot verschillen in potentiële grondopbrengst. Daar is in de berekening van de kostenverhaalbijdragen rekening mee gehouden. Om die reden is het nodig dat de gemeente weet voor welke locatie (binnen welk woonmilieu en welk woonveld conform de Ruimtegebruikskaart) de kostenverhaalbeschikking wordt gevraagd. Omdat de kostenverhaalbijdrage wordt berekend op het aantal m2 uitgeefbaar gebied (per woonmilieu) moet de aanvraag ook het aantal m2 uitgeefbare grond bevatten aangeven.

Op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalbijdrage. Op het bedrag daarvan worden de kosten in mindering gebracht die de aanvrager van de kostenverhaalbeschikking heeft gemaakt. Het gaat om de kosten die op uitgeefbare gronden zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking.

Het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht, in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalregel van het betreffende kostenverhaalgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten.

Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, moet de aanvrager de facturen ervan overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de kostenraming.

Artikel 8.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

Dit artikel regelt wanneer een aanvrager van een kostenverhaalbeschikking aanspraak kan maken op vergoeding van bepaalde kosten.

Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalbijdrage. Veelal zullen dat kosten zijn die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalbeschikking wordt aangevraagd, bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling.

Het is ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouwkavel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouwkavel)s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen. Eenmaal via de kostenverhaalbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de kostenraming.

concept

Artikel 8.4 Eindafrekening

Dit artikel regelt wanneer de gemeente de eindafrekening van het kostenverhaal vaststelt en hoe de eindafrekening wordt berekend.

In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt voor houders van kostenverhaalbeschikkingen. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening (eindafrekening op verzoek). Dit artikel over eindafrekeningen gaat over ambtshalve eindafrekeningen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en (minstens een deel van) de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht heeft op terugbetaling. Dat is althans het geval wanneer het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Dan krijgt de houder van de beschikking het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente.

De in dit artikel genoemde rente betreft de disconteringsvoet, zoals bedoeld in het artikel ‘Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten’. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die tot een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft volgens de Omgevingswet de houder van de kostenverhaalbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn.

Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 4 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo’n terugbetaling.

Artikel 8.5 Eindafrekening op verzoek

Dit artikel regelt wanneer eindafrekeningen op verzoek worden afgehandeld.

Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening, als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit alsdan als eindafrekening. Een ambtshalve eindafrekening wordt voor hen dan niet meer opgesteld.

Op de verzoeken wordt jaarlijks op 15 december beslist. Zo hoeft de gemeente, als de verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar worden ontvangen, niet steeds per verzoek herberekeningen te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze daarom op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

concept

Artikel 8.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Dit artikel regelt welk tijdvak voor het kostenverhaal geldt.

De gemeente wil met de gronden van de Gnephoek een nieuwe woonwijk realiseren. Daarvoor is een Masterplan opgesteld. Binnen de locatie Gnephoek hebben diverse projectontwikkelaars grondposities ingenomen. Voor de ontwikkeling van de locatie werkt de gemeente samen met een deel van die projectontwikkelaars. Die samenwerking wordt vormgegeven in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (hierna: 'de GEM'). De gemeente beoogt met enkel projectontwikkelaars grondverwerving met bouwclaimafspraken en wenst de overige gronden te verwerven. Dit alles met het doel dat de GEM de hele ontwikkeling op zich neemt. De gemeente streeft daarbij actief naar de realisatie van een aantal woningen met bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen en in de bijbehorende hoofdinfrastructuur. De gemeente beschouwt de ontwikkeling met andere woorden als een integrale ontwikkeling en stuurt daarbij ook op tijdige realisatie. Om die reden kiest de gemeente voor de toepassing van het kostenverhaal voor het model met tijdvak, op grond van artikel 13.14 Omgevingswet.

Voor het kostenverhaalgebied gaat de gemeente uit van een periode van 17 jaren tot afronding, gerekend vanaf 1 januari 2026. De gemeente is voor 1 januari 2026 al enkele jaren bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Er is gerekend met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan (voor de Gnephoek). Gerekend is met een afzet van circa 430 woningen per jaar, een jaar voorafgaand aan de afzet voor het bouwrijp maken van gronden en een jaar voor het woonrijp maken van gronden na de afzet van woningen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren zoals opgenomen in de faseringstabellen van het artikel Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten.

Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door een afwijkende stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen ten opzichte van de aanname in de berekening). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalbijdragen. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Door de prijspeildatum te koppelen aan het jaar waarin dat eerste besluit wordt genomen ontstaat er een meetmoment dat doorwerkt in de eindafrekening.

Artikel 8.7 Opbrengsten

Dit artikel geeft weer hoe de opbrengsten van de gronden worden berekend.

De opbouw van de opbrengstenraming start met het bouwprogramma zoals dat voor de locatie Gnephoek wordt voorzien.

Artikel 8.8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

Dit artikel geeft aan wat de inbrengwaarde is van gronden en eventueel te slopen opstallen.

De inbrengwaarde is de waarde van de grond, opstallen of andere zaken die een initiatiefnemer inbrengt in het projectgebied.

Artikel 8.9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

In dit artikel zijn de overige kosten in verband met het kostenverhaal opgenomen. Het gaat over de volgende kostensoorten.

concept

Artikel 8.10 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

In dit artikel zijn de parameters opgenomen waarmee wordt gerekend bij het kostenverhaal.

Artikel 8.11 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

In dit artikel zijn, met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in het artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten', de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt, volgens de perioden van de faseringstabel.

De kosten van bouwrijp- en woonrijp maken van het openbaar gebied binnen de woonvelden zijn gelijkmatig gefaseerd, waarbij de kosten van bouwrijp maken een jaar voorafgaand aan en de kosten van woonrijp maken een jaar na grondverkoop gefaseerd staan. De kosten (onrendabele top) van de openbare parkeervoorzieningen in de vorm van hubs in het openbaar gebied staan gefaseerd gelijk aan de fasering van de grondverkoop. Voor de fasering van de kosten met betrekking tot de hoofdinfrastructuur en bovenwijkse kosten is de volgende fasering aangehouden.

Artikel 8.12 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Dit artikel geeft het maximum te verhalen kosten weer.

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten, na toepassing van de macroaftopping bedraagt € 553.971.830. Dit is berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten.

Artikel 8.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

In het kostenverhaalgebied worden woonmilieugebieden onderscheiden. De gemeente gaat, in lijn met het Masterplan Gnephoek, uit van verschillen in dichtheden van bebouwing in het kostenverhaalgebied. Daartoe is een indeling in zogenaamde woonmilieus gemaakt: landelijk, dorps, stedelijk en centrum.

Behalve verschillen in dichtheden speelt ook de verdeling van het totale woningbouwprogramma over de verschillende prijscategorieën een rol. In het omgevingsplan voor de locatie Gnephoek zijn percentageregels opgenomen over sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur (hierna: middenhuurwoningen) en sociale koopwoningen. Het percentage dat dan overblijft mag worden benut voor woningen in andere prijscategorieën, zoals woningen met prijzen die uitgaan boven de prijsgrenzen van middenhuurwoningen en sociale koop. De gemeente heeft, voor de toerekening van de verhaalbare kosten, dit uitgangspunt verfijnd door per woonmilieugebied een percentageverdeling naar alle onderscheiden uitgiftecategorieën aan te nemen. Dit in relatie tot de al genoemde verschillen in dichtheden. Behalve prijscategorieën van woningen horen daar ook uitgiftecategorieën bij zoals commerciële en maatschappelijke functies. Daarbij valt te denken aan (een) supermarkt(en), scholen c.q. kindcentra.

Als gevolg van die aannames ontstaat voor elk van de onderscheiden woonmilieugebieden een totale grondopbrengst. Uit het ruimtegebruik, zoals weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, is het aantal bruto m2 uitgeefbaar gebied afgeleid. Met het aantal bruto m2 uitgeefbaar gebied wordt gedoeld op de uitgeefbare delen die resteren als de gronden voor de hoofdinfrastructuur er buiten worden gelaten. Daarbinnen zal uiteraard secundaire infrastructuur moeten worden aangelegd.

Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalbeschikking, vermeerderd met de disconteringsvoet zoals genoemd in de tabel van artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten.

Om in de kostenverhaalbeschikking tot de netto-kostenverhaalbijdrage te komen wordt een aftrek toegepast van de inbrengwaarden en van kosten die (voorafgaande aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking) gemaakt zijn voor de betreffende kavel. Het betreft de onderdelen B1, B2, B3 en B4 van de kostensoortenlijst, bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Dit inzicht is bij wijze van service bijgevoegd. Deze bruto kostenverhaalsbijdragen zijn van toepassing als een eigenaar voor al zijn gronden kostenverhaalsbeschikking vraagt overeenkomstig de programmering, verdeling in woonmilieus en fasering zoals gehanteerd in de kostenverhaalsberekening.

Hoofdstuk 9 Procedures

In dit hoofdstuk staan de procedurele bepalingen, het overgangsrecht en de datum waarop het plan in werking treedt. In dit gedeelte is bijvoorbeeld geregeld met welke adviseurs er moet worden afgestemd en in welke gevallen handhaving mogelijk is. Het overgangsrecht borgt dat bestaande, legaal ontstane situaties niet ineens onrechtmatig worden.

Artikel 9.1 Aanwijzing adviseur: beheerder van de provinciale vaarweg

Dit artikel regelt wie advies moet geven bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning op locaties binnen het aandachtsgebied van een provinciale vaarweg. In dit gebied moet extra rekening worden gehouden met de veiligheid en het functioneren van de vaarweg.

Wanneer iemand een vergunning aanvraagt voor het bouwen van een bouwwerk, of voor het in stand houden en gebruiken van dat bouwwerk, moet de gemeente advies vragen aan de beheerder van de provinciale vaarweg. Deze beheerder kan beoordelen of het bouwplan gevolgen heeft voor de vaarweg.

Artikel 9.2 Aanwijzing adviseur: beheerder van de straalverbinding

Dit artikel regelt wie advies moet geven bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning op locaties binnen het aandachtsgebied van een straalpad. Een straalpad is een zone waar radiosignalen tussen antennes vrij moeten kunnen worden uitgezonden en ontvangen. Hoge bouwwerken kunnen deze verbinding verstoren. Daarom moet de gemeente bij bepaalde vergunningaanvragen advies vragen aan de beheerder van de antennes. De beheerder van de straalverbinding kan beoordelen of het hoge bouwwerk de radiosignalen belemmert of risico's oplevert voor de werking van de verbinding.

Artikel 9.3 Aanwijzing adviseur: beheerder van de waterkering

Dit artikel regelt wie advies moet geven bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning op locaties binnen het aandachtsgebied waterstaat – waterkering. In dit gebied moet extra rekening worden gehouden met de veiligheid van de waterkering, zoals een dijk of kade. Bouwwerken kunnen invloed hebben op de stabiliteit of het onderhoud van de waterkering.

Daarom moet de gemeente bij bepaalde vergunningaanvragen advies vragen aan de beheerder van de waterkering. De beheerder van de waterkering kan beoordelen of het bouwwerk risico's oplevert voor bijvoorbeeld de veiligheid, het onderhoud of de werking van de waterkering.

Artikel 9.4 Aanwijzing adviseur: gemeentelijke adviescommissie

Dit artikel regelt wanneer de gemeentelijke adviescommissie moet worden betrokken bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het gaat om een commissie zoals bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet. In Alphen aan den Rijn gaat dat om de Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. De Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Alphen aan den Rijn is hierop van toepassing.

Artikel 10.1 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer de regels in de afdeling over indirecte akoestische effecten van veranderd verkeer van toepassing zijn. Deze afdeling geldt als door een wijziging van het omgevingsplan de verkeersintensiteit op een verharde gemeenteweg toeneemt en daardoor het geluid op geluidgevoelige gebouwen in het aandachtsgebied van die weg toeneemt.

concept

concept

De afdeling is niet van toepassing op het geluid op een niet-gevoelige gevel en evenmin op een geluidgevoelig gebouw dat op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit slechts voor maximaal tien jaar is toegestaan.

Artikel 10.2 Toename van geluid

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders, voor ingebruikname van het aquaduct over de Heimanswetering, eerst onderzoekt of en hoeveel het geluid toeneemt.

Als de toename van het geluid meer is dan 1,5 dB op geluidgevoelige gebouwen, moeten maatregelen worden getroffen om die toename zo veel mogelijk te voorkomen en te beperken. Het geluid mag op die gebouwen niet hoger zijn dan de grenswaarde uit artikel 2.249. Bij het kiezen van geluidbeperkende maatregelen wordt alleen gekeken naar maatregelen die financieel doelmatig zijn en waarvoor geen zwaarwegende stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische bezwaren bestaan. Als deze regels worden toegepast, wordt ook de aanvaardbaarheid van het totale (gecumuleerde) geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.

Artikel 10.3 Geluidbeperkende maatregelen

Dit artikel regelt dat de geluidbeperkende maatregelen binnen een jaar na de ingebruikname van het aquaduct over de Heimanswetering uitgevoerd worden.

Afdeling 11.1 Algemene overgangsbepalingen

In deze afdeling wordt geregeld op welke besluiten en omgevingsvergunningen het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet van toepassing blijft. Hiermee wordt rechtszekerheid gewaarborgd. Lopende procedures, die nog niet onherroepelijk zijn, worden volgens de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan afgehandeld.

Paragraaf 11.2.1 Ontwikkelgebied Gnephoek

Voor de Gnephoek is specifiek overgangsrecht op perceelniveau opgenomen. Er gelden twee overgangsperiodes: één van drie en één van vijf jaar. Gedurende deze overgangsperiodes kunnen de bestaande milieubelastende activiteiten, gebruik van gronden en bouwwerken worden voortgezet zoals deze vlak voor inwerkingtreding van de betreffende bepaling was toegestaan. Uitbreiding van de activiteiten is niet toegestaan.

II

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~22.4~~22.5 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze afdeling. Aangezien alle onderwerpen in deze afdeling van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt. Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel 22.12 over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater. De voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van artikel ~~22.4~~22.5 echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.

JJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~22.5~~22.6 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

KK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.7 Repressief welstand

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel ~~22.4~~22.5 kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand. Omdat de vraag of artikel 22.7 overtreden is, beantwoord moet worden door de criteria van de welstandsnota te beoordelen, ligt het voor de hand dat het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maakt op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.

Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk. Op grond van het tweede lid is welstandstoezicht evenmin aan de orde voor door de gemeenteraad aangewezen bouwwerken in daarbij aangewezen (zogenoemde welstandsvrije) gebieden. Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad die welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan waar zowel voor het repressieve welstandstoezicht (in artikel 22.7, tweede lid) als voor de beoordeling van een nieuw te bouwen vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand (in artikel 22.29, tweede lid, onderdeel a.), een uitzondering is gemaakt. Het repressieve welstandsvereiste is niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken zoals strandtenten.

De vraag of het uiterlijk van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor wel een omgevingsvergunning op grond van het omgevingsplan nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst. Zie hiervoor artikel 22.29.

LL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

In het *eerste* en *tweede* lid zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Het *derde* lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater. Het *vierde* lid is alleen van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de

concept

gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. Dit kan met een maatwerkvoorschrift op grond van artikel ~~22.4~~22.5. Voor de duidelijkheid is de formulering die voorheen in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen over deze aanwijzing overgenomen in dit artikel, omdat een maatwerkvoorschrift over dit onderwerp naar verwachting in de meeste gevallen deze inhoud zal krijgen. Het is echter op grond van artikel ~~22.4~~22.5 ook mogelijk dat er in gevallen door het bevoegd gezag op een andere manier invulling zal worden gegeven aan het maatwerk.

In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan (en eventueel in het deel van dit omgevingsplan dat is voortgekomen uit de voormalige verordening over afvoer van hemel- en grondwater op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer). In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

Die overheidszorgplicht voor afvalwater is zowel bij huishoudelijk afvalwater als bij hemelwater niet absoluut. Wanneer de aanleg van voorzieningen voor huishoudelijk afvalwater in het buitengebied niet doelmatig is, moeten burgers en bedrijven zelf in de afvoer of zuivering van huishoudelijk afvalwater voorzien.

De zorgplicht voor hemelwater gaat ervan uit dat gemeenten ook in stedelijk gebied niet hoeven in te zamelen als burgers en bedrijven zelf in afvoer van hemelwater kunnen voorzien.

Waar wel wordt ingezameld, kan de gemeente bij de invulling van haar zorgplicht kiezen tussen de gemengde of afzonderlijke inzameling.

concept

Motivering

concept

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering Wijzigingbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A - Gnephoek	/join/id/pubdata/gm0484/2026/138387e21f2843459ac84e9b000946cb9/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 1: MER met deelrapporten	/join/id/pubdata/gm0484/2026/e0da756e027947e6a74a63222ff8937/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 2: Ladderonderbouwing Wonen	/join/id/pubdata/gm0484/2026/09fbf595df434c349002bacb571c0908c/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 3: Ladderonderbouwing excl. Wonen (DPO)	/join/id/pubdata/gm0484/2026/bdc535a91e97420795002c506030cce/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 4: Weging van het waterbelang	/join/id/pubdata/gm0484/2026/3f2b12f4185146e8c3585cf2aea0561/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 5: Verkennend natuuronderzoek (VNO) Gnephoek	/join/id/pubdata/gm0484/2026/154a23102a144e34b8fa03587a7babb4/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 6: Stikstofonderzoek AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0484/2026/b63d376d64649cda37101ee52854be9/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 7: Passende beoordeling	/join/id/pubdata/gm0484/2026/1499edc25d4f4c179e6c77e3e6bb2c03/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0484/2026/d4f41af97c1b431680e74c8267a38988/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 9.A: Weidevogelcompensatieplan	/join/id/pubdata/gm0484/2026/e7b49d3e5fc1446f8577abc253610ed0/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 9.B: Bestuursovereenkomst Weidevogelcompensatie Gnephoek	/join/id/pubdata/gm0484/2026/75a2ee4555124c83bfd9dc51cd421c79/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 10: Motivering kostenverhaalregels	/join/id/pubdata/gm0484/2026/3e2fe2a318474ab3aedc50f848ab562/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek	/join/id/pubdata/gm0484/2026/db1048aa082c4b5e8a54c2e321020323/nld@2026-10-09;1248494 2
Bijlage 12: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	/join/id/pubdata/gm0484/2026/71d826c996bf4955a1aa6314c530f10d/nld@2026-10-09;1248494 2

concept