GEMEENTE HEUSDEN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Heusden

Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2027-01

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden heeft op 10-11-2026 het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Heusden vrijgegeven voor de terinzagelegging.

De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Heusden wordt op een later moment vastgesteld.

Artikel I

De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Heusden opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp vrijgegeven.

Artikel II

Deze wijziging betreft de volgende onderwerpen:

a. Beleidsluw toevoegen van regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan, namelijk:
    1. aanvullende regels voor bouwwerken;
    2. gebruiksregels voor detailhandel;
    3. gebruiksregels voor horeca;
b. Toevoegen van regels naar aanleiding van beleidswijzigingen, namelijk:
    1. verbod op datacentra.

Een onderbouwing van de wijziging wordt omschreven in de Motivering.

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.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen

1. Als in een regel een norm is gegeven die geldt ter plaatse van een locatie, geldt de betreffende norm per afzonderlijke locatie, tenzij anders is aangegeven.

2. Op het bepalen van de geluidsbelasting op een gevel zijn de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing.

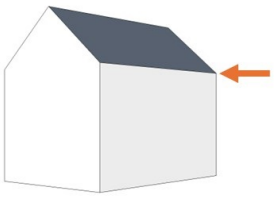
3. De waarden die in dit omgevingsplan in m, m^2, m^3 zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:
   a. afstanden loodrecht;
   b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
   c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ~~ondergeschikte~~ondergeschikt bouwdeel~~aard~~ buiten beschouwing blijven~~, als bedoeld in paragraaf 7.2.17~~.

4. Voor de toepassing van het derde lid, aanhef en 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.

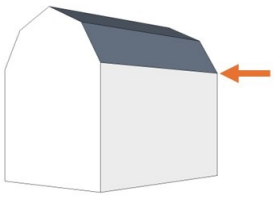
5. ~~Een bouwwerk wordt op de volgende wijze gemeten, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing blijven, als bedoeld in paragraaf 7.2.17:~~
   Een bouwwerk wordt op de volgende wijze gemeten, waarbij ondergeschikt bouwdeel buiten beschouwing blijft
   a. afstand tot perceelsgrens: de kortste afstand van een perceelsgrens tot een bouwwerk;
   b. bebouwde oppervlakte: de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel;
   c. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel;
   d. bouwhoogte: de afstand vanaf het ~~straatpeil~~peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;
   e. breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
   f. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
   g. goothoogte: de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het ~~straatpeil~~peil tot aan de, op de ~~schets in het zesde lid~~ onderstaande afbeelding aangegeven, oranje of blauwe pijl. Staat de dakvorm niet in de ~~schets in het zesde lid~~afbeelding, dan geldt de volgende bepaling: de goothoogte wordt gemeten vanaf het ~~straatpeil~~peil tot aan de bovenkant van de goot of druiplijn, het boeiboord of een daarmee te vergelijken constructiedeel gemeten;
   h. dakoppervlakte: loodrechte neerwaartse projectie op het dakoppervlak;
   i. geveloppervlakte: loodrechte projectie op de relevante gevel;
   j. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken;
   k. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
   l. bruto-vloeroppervlakte: dit wordt bepaald door NEN 2580;
   m. bruto-inhoud: dit wordt bepaald door NEN 2580;
   n. gootlengte: de lengte van de goot op een gevelvlak gemeten in strekkende meters;
   o. hoogte van een ~~winturbine~~windturbine: vanaf het ~~straatpeil~~peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

concept

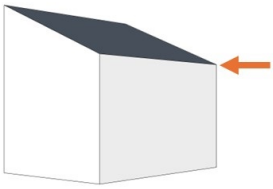
concept



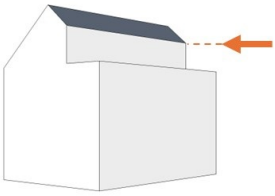
Zadeldak



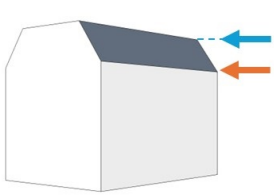
Masardekap



Lessenaarsdak

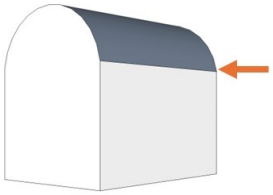


Onderbroken zadeldak

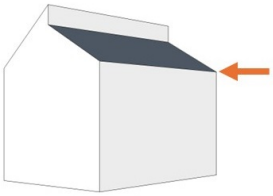


Hellend dak met gedeeltelijk plat dak

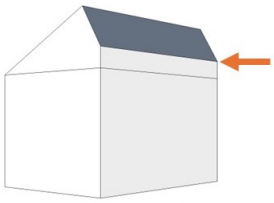
- Plat dak = ≥ 50% dakopp.
- Plat dak = < 50% dakopp.



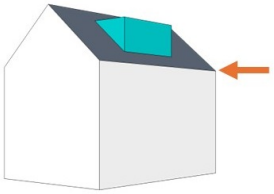
Gebogen dak



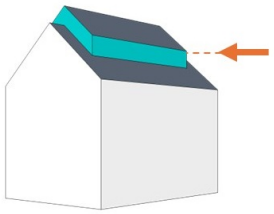
Gecombineerd lessenaarsdak



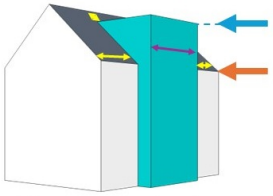
Assymetrisch zadeldak



Hellend dak met dakkapel

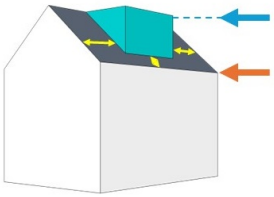


Hellend dak met dakopbouw met (gedeeltelijke) nokverhoging



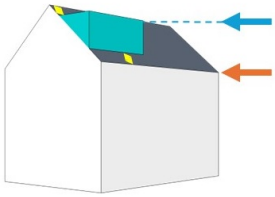
Hellend dak met dakopbouw met doorgezette gevel

- = <0,5m OF = > 30% gevelopp.
- = ≥0,5m EN = ≤ 30% gevelopp.



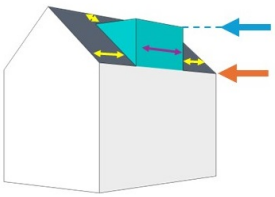
Hellend dak met dakopbouw in daknok

- = <0,5m
- = ≥0,5m



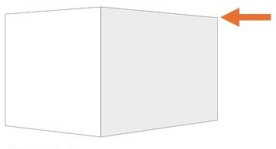
Hellend dak met dakopbouw in zijgevel

- = <0,5m
- = ≥0,5m



Hellend dak met dakopbouw in dakvoet

- = <0,5m OF = > 30% gevelopp.
- = ≥0,5m EN = ≤ 30% gevelopp.



Plat dak

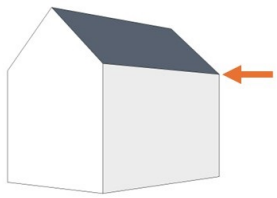
Afbeelding ten behoeve van goothoogte bepaling behorende bij artikel 1.3, vijfde lid, onder g.

concept

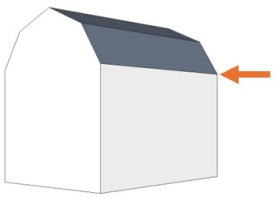
~~6.~~

concept

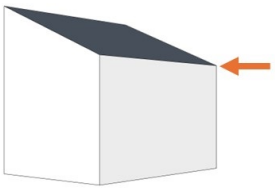
concept



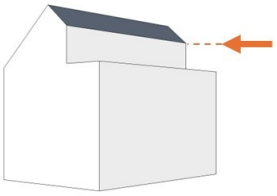
Zadeldak



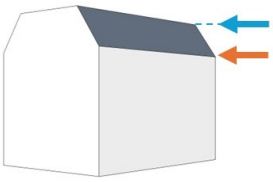
Masardekap



Lessenaarsdak

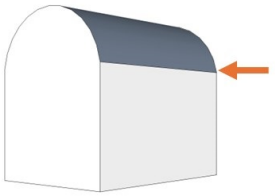


Onderbroken zadeldak

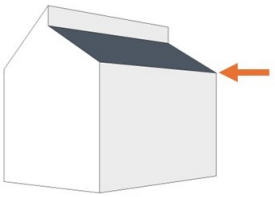


Hellend dak met gedeeltelijk plat dak

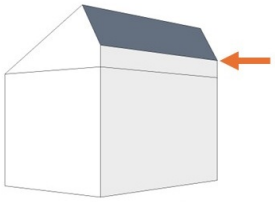
- Plat dak = ≥ 50% dakopp.
- Plat dak = < 50% dakopp.



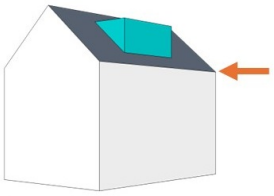
Gebogen dak



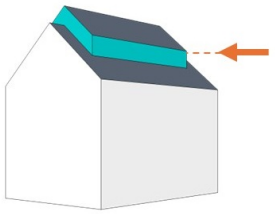
Gecombineerd lessenaarsdak



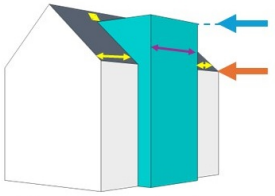
Assymetrisch zadeldak



Hellend dak met dakkapel

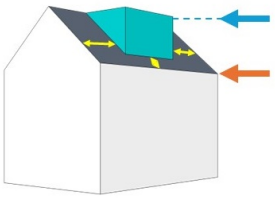


Hellend dak met dakopbouw met (gedeeltelijke) nokverhoging



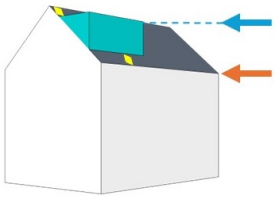
Hellend dak met dakopbouw met doorgezette gevel

- = <0,5m OF = > 30% gevelopp.
- = ≥0,5m EN = ≤ 30% gevelopp.



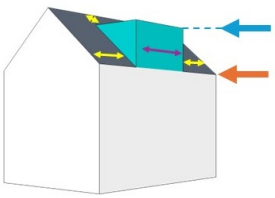
Hellend dak met dakopbouw in daknok

- = <0,5m
- = ≥0,5m



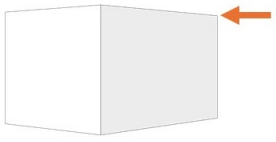
Hellend dak met dakopbouw in zijgevel

- = <0,5m
- = ≥0,5m



Hellend dak met dakopbouw in dakvoet

- = <0,5m OF = > 30% gevelopp.
- = ≥0,5m EN = ≤ 30% gevelopp.



Plat dak

~~Schets ten behoeve van goothoogte bepaling, artikel 1.3, vijfde lid, onder g.~~

~~7~~ 6. Ter plaatse van de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking zijn de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatste geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

B

Artikel 4.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.5 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Bedrijvengebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.

C

Artikel 4.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.6 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Bedrijvengebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

D

Artikel 4.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.13 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Buitengebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik snelweg, bedoeld in paragraaf ~~6.10.3~~6.11.3.
5. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
6. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.

concept

7. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.

E

Artikel 4.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.14 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Buitengebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
3. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
4. Bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

F

Artikel 4.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.21 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Centrumgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling ~~6.12~~6.13.
8. Gebruik detailhandel, bedoeld in paragraaf 6.4

G

Artikel 4.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.22 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Centrumgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

H

Artikel 4.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Artikel 4.29 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Gemengd gebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling ~~6.12~~6.13.

I

Artikel 4.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.30 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Gemengd gebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

J

Artikel 4.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.37 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Industriegebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.

K

Artikel 4.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.38 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Industriegebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.

concept

2. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

L

Artikel 4.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.45 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Natuurgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.

M

Artikel 4.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.46 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Natuurgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
3. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
4. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

N

Artikel 4.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.53 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - bestaand zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling ~~6.12~~6.13.

O

Artikel 4.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Artikel 4.54 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - bestaand zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Hoofdgebouw, bedoeld in paragraaf 7.2.2.
3. Bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf ~~7.2.4~~7.2.3.
4. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
5. Nutsvoorzieining, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
6. Geluidswerende voorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
7. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

P

Artikel 4.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.61 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf ~~6.10.1~~6.11.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.2~~6.11.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~6.10.6~~6.11.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling ~~6.12~~6.13.

Q

Artikel 4.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.62 Activiteiten over bouwwerken

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Hoofdgebouw, bedoeld in paragraaf 7.2.2.
3. Bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf ~~7.2.4~~7.2.3.
4. Garagebox, bedoeld in paragraaf ~~7.2.8~~7.2.7.
5. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf ~~7.2.3~~7.2.6.
6. Geluidswerende voorzieningen, bedoeld in paragraaf ~~7.2.10~~7.2.18.
7. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf ~~7.2.13~~7.2.19.

R

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Hoofdstuk 6 Activiteiten ~~met betrekking tot~~over gebruik

S

Afdeling 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 6.3 Bedrijf

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 6.3.1 Bedrijf

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.3.2 Datacentrum

Artikel 6.5 Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan afwijken van de regels in deze paragraaf gelden alleen de regels in deze paragraaf.

Artikel 6.6 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het hele ambtsgebied van de gemeente Heusden.

Artikel 6.7 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het toekomstbestendig benutten van de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk; en
e. het behouden van hoogwaardige (industriële) bedrijfsgrond voor bedrijvigheid die op deze gronden is aangewezen.

Artikel 6.8 Algemene regels

1. Het is verboden om een datacentrum te bouwen of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van een datacentrum.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing als het gebruik van een datacentrum op een locatie ondersteunend is aan het gebruik van gronden of bouwwerken op die locatie.

Artikel 6.9 Overgangsbepaling

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor het exploiteren van een datacentrum dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze paragraaf en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen en de voorbeschermingsregels, en waarvoor geen omgevingsvergunning van kracht is.

T

Na afdeling 6.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

concept

Afdeling 6.4 Detailhandel

Paragraaf 6.4.1 Detailhandel

Artikel 6.10 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Detailhandel voor detailhandel.

Artikel 6.11 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van een vitaal en toekomstbestendig voorzieningenniveau;
b. het voorkomen van leegstand;
c. het versterken van het winkelgebied;
d. het beperken van hinder;
e. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
f. het waarborgen van de veiligheid;
g. het beschermen van de gezondheid; en
h. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.12 Locaties voor detailhandelsactiviteiten

1. Detailhandelsactiviteiten worden uitsluitend verricht binnen de locatie Functie Detailhandel.

2. De volgende detailhandelsactiviteiten worden alleen verricht binnen de volgende locaties:
   a. op de locatie Reguliere detailhandel: reguliere detailhandel;
   b. op de locatie Supermarkt: supermarkt.

3. Alleen de volgende detailhandelsactiviteiten worden binnen de volgende locaties verricht:
   a. op de locatie Bandenhandel: bandenhandel;
   b. op de locatie Kaaswinkel: verkoop van streekproducten horende bij een kaasmakerij, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 260 m^2;
   c. op de locatie Autohandelsbedrijf: detailhandel in auto's;
   d. op de locatie Rijwielhandel: rijwielhandel voor detailhandel in scooters en fietsen;
   e. op de locatie Grootschalige detailhandel: grootschalige detailhandel;
   f. op de locatie Tuincentrum: tuincentrum;
   g. op de locatie Autoreparatiebedrijf: autohandel, reparatie- en servicebedrijf voor autohandel, reparatie- en servicebedrijf in auto-onderdelen en accessoires;
   h. op de locatie Standplaats: standplaatsen voor ambulante handel;
   i. op de locatie Antiquariaat: antiquariaat;
   j. op de locatie Plantenhandel: verkoop van planten;
   k. op de locatie Detailhandel in motorbrandstoffen: detailhandel in motorbrandstoffen zonder LPG;
   l. op de locatie Detailhandel in motorbrandstoffen met LPG: Detailhandel in motorbrandstoffen met LPG;
   m. op de locatie Detailhandel in auto-onderdelen: verkoop van auto-onderdelen; en
   n. op de locatie Detailhandel in grove bouwmaterialen: detailhandel in grove bouwmaterialen;
   o. op de locatie Kwekerijwinkel: verkoop van streekeigen producten;
   p. op de locatie Productiegebonden detailhandel: productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte per bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m^2.

Artikel 6.13 Algemene regels

1. Onder reguliere detailhandel, zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid, onder a, wordt verstaan: detailhandel, voor zover niet genoemd in artikel 6.12, tweede lid, onder b, en verder en voor zover niet genoemd in artikel 6.12, derde lid.

2. De activiteit detailhandel is op de begane grond toegestaan;

3. Op de locatie Detailhandel op de verdiepingmag detailhandel ook plaatsvinden op de eerste verdieping.

concept

U

Afdeling 6.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Afdeling 6.4 Detailhandel**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

V

Na afdeling 6.4 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 6.5 Dienstverlening

[Gereserveerd]

W

Afdeling 6.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.5~~ 6.6 Horeca

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 6.6.1 Horeca

Artikel 6.14 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Horeca voor horeca.

Artikel 6.15 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van aantrekkelijke horecagebieden;
b. het beperken van hinder;
c. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. het waarborgen van de veiligheid;
e. het beschermen van de gezondheid; en
f. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.16 Locaties voor horeca

De volgende horeca-activiteiten worden uitsluitend verricht binnen de volgende locaties:
a. op de locatie Horeca – categorie 1 lichte horeca: horeca categorie 1 "lichte horeca";
b. op de locatie Horeca – categorie 2 middelzware horeca: horeca categorie 2 "middelzware horeca" en horeca categorie 1 "lichte horeca";
c. op de locatie Horeca – categorie 3 zware horeca: horeca categorie 3 "zware horeca", horeca categorie 2 "middelzware horeca" en horeca categorie 1 "lichte horeca";
d. op de locatie Horeca – categorie A: horeca categorie A;
e. op de locatie Horeca – categorie B: horeca categorie B;
f. op de locatieHoreca – categorie C: horeca categorie C;
g. op de locatie Horeca – categorie D: horeca categorie D;
h. op de locatie Café-restaurant: een café-restaurant;
i. op de locatie Bezorg- en afhaalservice: een bezorg- en afhaalservice;
j. op de locatie Hotel: een hotel;
k. op de locatie Kookclub: een kookclub;
l. op de locatie Zaalverhuur: zaalverhuur.

concept

X

Het opschrift van afdeling 6.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.6~~ 6.7 Kantoor

Y

Het opschrift van afdeling 6.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.7~~ 6.8 Maatschappelijk

Z

Het opschrift van afdeling 6.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.8~~ 6.9 Natuur

AA

Het opschrift van afdeling 6.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.9~~ 6.10 Onderwijs

BB

Het opschrift van afdeling 6.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.10~~ 6.11 Openbaar gebied

CC

Het opschrift van paragraaf 6.10.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.1~~ 6.11.1 Openbaar gebied

DD

Het opschrift van artikel 6.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.5~~ 6.17 Toepassingsbereik

EE

Het opschrift van artikel 6.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.6~~ 6.18 Oogmerken

FF

concept

Het opschrift van artikel 6.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.7~~ 6.19 Algemene regels

GG

Het opschrift van paragraaf 6.10.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.2~~ 6.11.2 Gebiedsontsluitingswegen

HH

Het opschrift van artikel 6.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.8~~ 6.20 Toepassingsbereik

II

Het opschrift van artikel 6.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.9~~ 6.21 Oogmerken

JJ

Het opschrift van artikel 6.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.10~~ 6.22 Algemene regels

KK

Paragraaf 6.10.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.3~~ 6.11.3 Snelweg

Artikel ~~6.11~~ 6.23 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel ~~6.12~~ 6.24 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel ~~6.13~~ 6.25 Algemene regels

[Gereserveerd]

LL

Het opschrift van paragraaf 6.10.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.4~~ 6.11.4 Groen

MM

Het opschrift van artikel 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.14~~ 6.26 Toepassingsbereik

NN

Het opschrift van artikel 6.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.15~~ 6.27 Oogmerken

OO

Het opschrift van artikel 6.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.16~~ 6.28 Algemene regels

PP

Het opschrift van paragraaf 6.10.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.5~~ 6.11.5 Water

QQ

Het opschrift van artikel 6.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.17~~ 6.29 Toepassingsbereik

RR

Het opschrift van artikel 6.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.18~~ 6.30 Oogmerken

SS

Artikel 6.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.19~~ 6.31 Algemene regels

Het is binnen de locatie Functie Water toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

~~a. water;~~
~~b. waterhuishoudkundige voorzieningen;~~
~~c. groenvoorzieningen; en~~
~~d~~ a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen, met uitzondering van gebiedsontsluitingswegen~~.~~;
b. groenvoorzieningen;
c. water; en
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

TT

Het opschrift van paragraaf 6.10.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.6~~ 6.11.6 Nutsvoorziening

UU

Artikel 6.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.20~~ 6.32 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ~~binnen~~voor eennutsvoorziening, ter plaatse van de locatie Nutsvoorziening.~~-~~

VV

Het opschrift van artikel 6.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.21~~ 6.33 Oogmerken

WW

Het opschrift van artikel 6.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.22~~ 6.34 Algemene regels

XX

Het opschrift van afdeling 6.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.11~~ 6.12 Recreatie

YY

Het opschrift van afdeling 6.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.12~~ 6.13 Wonen

ZZ

Het opschrift van paragraaf 6.12.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.1~~ 6.13.1 Wonen

AAA

Het opschrift van artikel 6.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.23~~ 6.35 Toepassingsbereik

concept

BBB

Het opschrift van artikel 6.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.24~~ 6.36 Oogmerken

CCC

Het opschrift van artikel 6.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.25~~ 6.37 Algemene regels

DDD

Het opschrift van artikel 6.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.26~~ 6.38 Overbewoning woonruimte

EEE

Het opschrift van paragraaf 6.12.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.2~~ 6.13.2 Bed and breakfast verzorgen

FFF

Het opschrift van artikel 6.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.27~~ 6.39 Toepassingsbereik

GGG

Het opschrift van artikel 6.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.28~~ 6.40 Algemene regels

HHH

Het opschrift van paragraaf 6.12.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.3~~ 6.13.3 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

III

Het opschrift van artikel 6.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.29~~ 6.41 Toepassingsbereik

JJJ

concept

Het opschrift van artikel 6.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.30~~ 6.42 Algemene regels

KKK

Het opschrift van paragraaf 6.12.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.4~~ 6.13.4 Beschermd en begeleid wonen

LLL

Het opschrift van artikel 6.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.31~~ 6.43 Toepassingsbereik

MMM

Het opschrift van artikel 6.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.32~~ 6.44 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

NNN

Artikel 6.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.33~~ 6.45 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~6.32~~6.44, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. Er worden maximaal 12 personen gehuisvest, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht.
3. Het alles is gericht op zelfstandige bewoning.
4. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
5. De bewoningsintensiteit voor de leefomgeving is niet onevenredig hoog.

OOO

Het opschrift van paragraaf 6.12.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.5~~ 6.13.5 Garagebox gebruiken

PPP

Het opschrift van artikel 6.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.34~~ 6.46 Toepassingsbereik

concept

QQQ

Het opschrift van artikel 6.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.35~~ 6.47 Algemene regels

RRR

Het opschrift van paragraaf 6.12.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.6~~ 6.13.6 Huisvesting in onzelfstandige woonruimte

SSS

Het opschrift van paragraaf 6.12.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.7~~ 6.13.7 Huisvesting in verband met mantelwonen

TTT

Het opschrift van paragraaf 6.12.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.8~~ 6.13.8 Huisvesting in verband met mantelzorg

UUU

Het opschrift van paragraaf 6.12.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.12.9~~ 6.13.9 Woningaantal wijzigen

VVV

Het opschrift van artikel 6.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.36~~ 6.48 Toepassingsbereik

WWW

Het opschrift van artikel 6.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.37~~ 6.49 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

XXX

Artikel 6.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.38~~ 6.50 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~6.37~~6.49, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

concept

2. Het wijzigen van het aantal woningen past binnen het door de gemeente vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma.

3. Het wijzigen van het aantal van woningen vindt plaats in Stedelijk gebied.

4. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

5. Een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd.

6. De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld zijn gewaarborgd.

7. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

YYY

Het opschrift van afdeling 6.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.13~~ 6.14 Zorg

ZZZ

Het opschrift van afdeling 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~6.14~~ 6.15 Overig

AAAA

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7 Activiteiten ~~met betrekking tot~~over bouwwerken

Afdeling 7.1 Algemene regels ~~met betrekking tot activiteiten~~ over bouwwerken

Paragraaf 7.1.1 Algemeen

Artikel 7.1 Toepassingsbereik

1. ~~Dit hoofdstuk is van toepassing op:~~
   ~~a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk;~~
   ~~b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken; en~~
   ~~c. de locatie Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels, tenzij er elders in dit hoofdstuk een afwijkende locatie is opgenomen.~~
   Dit hoofdstuk is van toepassing op het bouwen, veranderen en in stand houden van een bouwwerk, in dit omgevingsplan aangeduid als een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
   a. ~~de gebruiksdoelen~~ het slopen van een bouwwerk, ~~als~~ bedoeld in hoofdstuk ~~6~~8; en
   b. ~~het verrichten van een omgevingsplanactiviteit slopen, als bedoeld in hoofdstuk 8.~~ een bouwactiviteit, bedoeld in artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet.

Artikel 7.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
c. het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving;
d. het ontwikkelen en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit;
~~e. het ontwikkelen en in stand houden van een klimaat robuust watersysteem~~
~~f~~ e. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;

~~g~~ f. het beschermen van landschappelijke waarden;
~~h~~ g. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
~~i~~ h. het beschermen van architectonische waarden.

[Red: Artikel 7.21 verplaatst van paragraaf 7.2.1 naar paragraaf 7.1.1.]

Artikel ~~7.21~~ 7.3 ~~Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik~~ Toegestane bouwwerken

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd en in stand gehouden op een wijze die in overeenstemming is met:
a. een ter plaatse geldend gebruiksdoel, ~~als~~ bedoeld in hoofdstuk 6;
b. een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om af te wijken van de regels voor gebruik, ~~als~~ bedoeld in hoofdstuk 6; of
c. een verleende omgevingsvergunning om af te wijken, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de tot 1 januari 2024 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel ~~7.3~~ 7.4 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.2, houdt voor de activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.2, in ieder geval in dat bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 7.5 ~~Waar is een bouwwerk toegestaan~~ Bestaande afwijkende maatvoering

~~1. Een bouwwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een Bouwvlak, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald.~~

~~2. Voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde in het eerste lid, gelden die maten als maximum.~~
Als de bestaande en legaal tot stand gekomen maatvoering van het bouwwerk voor:
a. de goothoogte;
b. de bouwhoogte;
c. de oppervlakte;
d. de inhoud;
e. het bebouwingspercentage; of
f. de maximale of minimale afstand
afwijkt van de normen die gelden volgens de beoordelingsregels van dit hoofdstuk, dan geldt die afwijkende maatvoering in het geval van verlening van een omgevingsvergunning, in afwijking van de in de beoordelingsregels aangegeven maatvoering, als maximaal of respectievelijk minimaal toegestaan.

Artikel 7.6 Veranderen van een bouwwerk

1. Het is toegestaan een bouwwerk te veranderen als voldaan wordt aan de volgende leden van dit artikel.

2. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaats.

3. Er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume plaats.

4. Indien het een bouwwerk, bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, betreft: het bouwwerk voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

5. Het betreft geen kozijn- of gevelwijziging, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel ~~7.4~~ 7.7 ~~Verbod omgevingsplanactiviteit bouwwerken~~ In stand houden van een bouwwerk

1. ~~Het is verboden een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten die niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk.~~

concept

Het is verboden bouwwerk, of een deel daarvan, dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te houden.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet:
   a. voor bouwwerken waarvoor op het moment dat het bouwwerk werd gebouwd geen omgevingsvergunning nodig was; of
   b. voor bouwwerken waarvoor op grond ~~van afdeling~~dit hoofdstuk ~~7.2~~ geen omgevingsvergunning nodig is.

3. Als sprake is van een geval, bedoeld in het tweede lid, en er is sprake van een bouwwerk waarvan de aanwezigheid slechts tijdelijk is toegestaan, is het eerste lid van toepassing na afloop van de periode waarin het bouwwerk is toegestaan.

Paragraaf ~~7.1.3~~ 7.1.2 ~~Overige regels over~~ Regels voor alle activiteiten met betrekking tot bouwwerken

[Red: Artikel 7.22 verplaatst van paragraaf 7.2.1 naar paragraaf 7.1.3.]

Artikel ~~7.22~~ 7.8 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil

~~1.~~ Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een melding bouwactiviteit~~,~~ of een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit ~~of een omgevingsplanactiviteit~~ is verleend, wordt, onverminderd de aan de vergunning of melding verbonden voorschriften, niet begonnen voordat ten aanzien van ~~straatpeil~~peil en perceelsgrenzen op basis van een actueel hoogteplan overleg heeft plaatsgevonden met de gemeentelijk landmeetkundige.

~~2. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over het eerste lid, waarmee kan worden afgeweken van het eerste lid.~~

Artikel 7.9 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen over artikel 7.8.

Artikel 7.10 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

[Gereserveerd]

Artikel 7.11 Aansluiting op distributienet voor gas

[Gereserveerd]

Artikel 7.12 Aansluiting op distributienet voor warmte

[Gereserveerd]

Artikel 7.13 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

[Gereserveerd]

Artikel 7.14 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

[Gereserveerd]

Artikel 7.15 Bluswatervoorziening

[Gereserveerd]

Artikel 7.16 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

[Gereserveerd]

Artikel 7.17 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

[Gereserveerd]

concept

Afdeling 7.2 Ruimtelijke regels ~~met betrekking tot activiteiten~~ over bouwwerken

Paragraaf 7.2.1 Algemeen

Artikel 7.18 Toepassingsbereik

~~Deze afdeling gaat over het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.~~
Deze afdeling gaat over het bouwen of veranderen van een bouwwerk.

Artikel 7.19 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
c. het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving;
d. het ontwikkelen en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit;
~~e. het ontwikkelen en in stand houden van een klimaat robuust watersysteem~~
~~f~~ e. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
~~g~~ f. het beschermen van landschappelijke waarden;
~~h~~ g. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
~~i~~ h. het beschermen van architectonische waarden.

Artikel 7.20 Algemene aanvraagvereisten

Als op grond van afdeling 7.2 een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig is, worden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende documenten en gegevens 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 m^3 en de bruto-vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande situatie en een situatietekening van de nieuwe situatie waarop de maatvoering en schaal zijn aangegeven, met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen, de wegzijde en het bouwvlak indien deze aanwezig is;
    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. indien relevant: de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
f. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het ~~straatpeil~~peil en het aantal bouwlagen;
g. indien relevant: de geveltekeningen, plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening(en) voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
h. indien relevant: detaillering van de druipgoot voor het bepalen van de goothoogte;
i. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
~~j. 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;~~
~~k~~ j. als de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:
    1. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten; en
    2. als de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten;
~~l~~ k. overige gegevens en bescheiden die ~~samenhangen met een eventueel benodigde~~noodzakelijk zijn voor de toetsing aan dit omgevingsplan.

concept

Artikel 7.21 Algemene maatwerk- en vergunningsvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerk- en vergunningsvoorschriften te stellen aan een omgevingsvergunning, bedoeld in hoofdstuk 7, indien dit noodzakelijk is:

a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld;
b. om te voorkomen dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast;
c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
d. voor het behoud en ter voorkoming van de aantasting van de bebouwing van een gemeentelijk monument of rijksmonument;
e. om te voorkomen dat bebouwing gelegen is binnen de veiligheidszone van een inrichting in de zin van het Bevi, zoals onderdeel is geworden van het tijdelijk omgevingsplan, bedoeld in artikel 8.2.7, eerste lid, van het Invoeringsbesluit Omgevingswet; of
f. om te voorkomen dat bebouwing onevenredige belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de in de omgeving liggende inrichtingen in de zin van het Bevi of bedrijven.

Paragraaf 7.2.2 Hoofdgebouw

Artikel ~~7.23~~ 7.22 Toepassingsbereik

~~Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw binnen de locatie Hoofdgebouw.~~
Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw binnen de locatie Bouwperceel.

Artikel ~~7.24~~ 7.23 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw te verrichten.~~
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of veranderen.

Artikel ~~7.25~~ 7.24 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.24~~7.23, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Het hoofdgebouw wordt binnen ~~het bouwvlak~~ de locatie Bouwvlakgebouwd.

3. ~~Indien er geen bouwvlak is aangeduid in het Hoofdgebouw binnen gebiedstype Woongebied - ontwikkeling wordt de positie van het hoofdgebouw in het bouwperceel als volgt bepaald:~~
In afwijking van het tweede lid mag ter plaatse van de locatie Bouwperceel zonder bouwvlak een hoofdgebouw gebouwd worden, mits de positie van het hoofdgebouw in het bouwperceel als volgt wordt bepaald:
   a. de voorgevel van het hoofdgebouw:
      1. heeft een afstand van minimaal 3 m ten opzichte van de voorste perceelsgrens, tenzij ter plaatse van minimale afstand voorste perceelsgrens anders is aangegeven; of
      2. heeft, als op een aangrenzend perceel, dan wel in dezelfde straat de voorgevel van een hoofdgebouw al is gepositioneerd, dezelfde afstand die de voorgevel van dat hoofdgebouw ten opzichte van de voorste perceelsgrens heeft, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
   b. de zijgevel van het hoofdgebouw:
      1. heeft een afstand van minimaal 2,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm minimale afstand zijdelingse perceelsgrens anders is aangegeven;
      2. als het een halfvrijstaand hoofdgebouw betreft op een eigen bouwperceel, wordt één van de zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd en geldt voor de andere zijgevel de afstand zoals in dit lid, onder b, onder 1; of
      3. als het een aaneengebouwd hoofdgebouw betreft op een eigen bouwperceel, wordt één of beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd en geldt, indien relevant, voor de kopgevel de afstand zoals in dit lid, onder b, onder 1;

concept

c. de achtergevel van het hoofdgebouw houdt minimaal 6 m afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm minimale afstand achterste perceelsgrens anders is aangegeven;
d. de diepte van het hoofdgebouw dat:
   1. maximaal 15 m diep mag zijn bij een vrijstaand hoofdgebouw;
   2. maximaal 12 m diep mag zijn bij een halfvrijstaand hoofdgebouw;
   3. maximaal 12 m diep mag zijn bij een aaneengebouwd hoofdgebouw; of
   4. ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwdiepte hoofdgebouw is aangegeven;
e. de diepte van het hoofdgebouw dat uitgebreid mag worden met maximaal 5 m ten opzichte van dit lid, onder d, als de diepte van het hoofdgebouw:
   1. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
   2. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
   3. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid waarborgt; en
   4. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen sprake van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties;
f. de breedte van het hoofdgebouw dat:
   1. maximaal 15 m breed mag zijn bij een vrijstaand hoofdgebouw;
   2. maximaal 11 m breed mag zijn bij een halfvrijstaand hoofdgebouw;
   3. maximaal 10 m breed mag zijn bij een aaneengebouwd hoofdgebouw; of
   4. ter plaatse de omgevingsnorm maximale bouwbreedte hoofdgebouw is aangegeven;
g. de breedte van het hoofdgebouw dat uitgebreid mag worden met maximaal 5 m ten opzichte van dit lid, onder f, als de breedte van het hoofdgebouw:
   1. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
   2. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
   3. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid waarborgt; en
   4. naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen sprake van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties.

4. ~~Het bouwvlak~~ De locatie Bouwvlakmag 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.

5. De positie van de zijgevel van het hoofdgebouw:
   a. heeft een afstand van minimaal 2,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm minimale afstand zijdelingse perceelsgrens anders is aangegeven;
   b. als het een halfvrijstaand hoofdgebouw betreft op een eigen bouwperceel, wordt één van de zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd en geldt voor de andere zijgevel de afstand zoals in dit lid, onder a; of
   c. als het een aaneengebouwd hoofdgebouw betreft op een eigen bouwperceel, wordt één of beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd en geldt, indien relevant, voor de kopgevel de afstand zoals in dit lid, onder a.

6. ~~De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximum goothoogte hoofdgebouw anders is aangegeven.~~
De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan de waarde van de maximum goothoogte hoofdgebouw.Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de goothoogte niet meer zijn dan 7 m.

7. ~~De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bouwhoogte hoofdgebouw anders is aangegeven.~~
De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan de waarde van de maximum bouwhoogte hoofdgebouw. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 11 m.

concept

8. Voor maximaal 25% van de gootlengte, gerekend per gevelvlak, mag de goothoogte hoger zijn dan bepaald in het zesde lid met een maximum bouwhoogte conform het zevende lid.

Paragraaf ~~7.2.4~~ 7.2.3 Bijbehorend bouwwerk

Artikel ~~7.29~~ 7.25 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf ~~is van toepassing op~~gaat over:
   a. het bouwen~~, in stand houden en gebruiken~~ of veranderen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan; en
   b. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
      1. een woonwagen;
      2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de 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
      3. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;.

~~c. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;~~
~~d. de locatie Bijbehorend bouwwerk.~~

2. Deze paragraaf geldt binnen de locatie Bouwperceel met bouwvlak, tenzij bij de regels is bepaald of uit de regels volgt dat er een afwijkend werkingsgebied geldt.

3. Deze paragraaf gaat niet over:
   a. een erker of entreeportaal, bedoeld in paragraaf 7.2.12

Artikel ~~7.30~~ 7.26 Algemene regels

1. ~~Een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.~~ Het is toegestaan een bijbehorend bouwwerk te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. ~~Het bouwvlak~~ De locatie Bouwvlakmag 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.

3. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken: bijbehorend bouwwerk en bouwwerk, geen gebouw zijnde mogen ~~buiten het bouwvlak~~ mogen ter plaatste van de locatie Bouwperceel buiten bouwvlak50% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied plus-voorerfgebied – zone 2~~ (z3)~~ plus-voorerfgebied – zone 3~~ (z)~~ zijn met een maximum van:
   a. 90 m^2 als het bebouwingsgebied plus-voorerfgebied – zone 2~~ (z3)~~ plus-voorerfgebied – zone 3~~ (z)~~ kleiner of gelijk is aan 300 m^2; of
   b. als het bebouwingsgebied plus-voorerfgebied – zone 2~~ (z3)~~ plus-voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ groter is dan 300 m^2, mag de in dit lid, onder a, geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de overmaat ~~op~~van 300 m^2, tot een maximum van in totaal ~~150m~~150 m^2.

4. Bij een vrijstaand hoofdgebouw moet één zijstrook over een breedte van 2 m tot aan de zijdelingse perceelsgrens vrij blijven van bijbehorende bouwwerken tot de lijn evenwijdig aan de voorgevelrooilijn met een diepte tot de achtergevelrooilijn.

5. Een bijbehorend bouwwerk mag gebouwd worden als het gelegen is in:
   a. het achtererfgebied;
   b. het-voorerfgebied – zone 3~~ (z)~~; of
   c. het-voorerfgebied – zone 1~~ (v)~~ alleen als het bijbehorend bouwwerk een overkapping is, mits:
      1. de overkapping maximaal 30 m^2 is;
      2. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 m is; en
      3. ~~de overkapping binnen bouwvlak de goothoogte conform het zesde lid is;~~ er wordt voldaan aan het zevende, achtste, negende en tiende lid van dit artikel.
      ~~4. de overkapping binnen bouwvlak de bouwhoogte conform het zevende lid is;~~
      ~~5. de overkapping buiten bouwvlak de goothoogte conform het achtste lid is; en~~
      ~~6. de overkapping buiten bouwvlak de bouwhoogte conform het negende lid is.~~

concept

6. In afwijking van het vijfde lid, onder a, mag een bijbehorend bouwwerk niet gebouwd worden als de regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerk, bedoeld in afdeling 7.3, van toepassing zijn en het gelegen is in het achtererfgebied binnen een afstand van 1 m tot openbaar toegankelijk gebied.

6 7. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag binnen ~~het bouwvlak mag~~de locatie Bouwvlak niet meer bedragen dan 5 m.

~~7~~ 8. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag binnen ~~het bouwvlak mag~~de locatie Bouwvlak niet meer bedragen dan 5 m.

~~8~~ 9. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk ~~buiten het bouwvlak mag~~ mag binnen de locatieBouwperceel buiten bouwvlakniet meer bedragen dan 3,5 m.

~~9~~ 10. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ~~buiten het bouwvlak mag~~ mag binnen de locatieBouwperceel buiten bouwvlakniet meer bedragen dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale hoogte van de daknok [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.

11. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Artikel ~~7.31~~ 7.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. ~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk te verrichten indien:~~
   ~~a. het bijbehorend bouwwerk:~~
      ~~1. hoger is dan 5 m;~~
      ~~2. een daknok heeft die hoger is dan de uitkomst van de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5 = maximale bouwhoogte [m];~~
      ~~3. meer dan een bouwlaag heeft; of~~
      ~~4. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.~~
   ~~b. het bijbehorend bouwwerk gelegen is in:~~
      ~~1. het achtererfgebied binnen een afstand van 1 m tot openbaar toegankelijk gebied binnen Welstandsplichtig gebied;~~
      ~~2. het voorerfgebied – zone 1 (v), met uitzondering van een overkapping die voldoet aan artikel 7.30, vijfde lid onder c;~~
      ~~3. het voorerfgebied – zone 2 (z3).~~
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.26.

Artikel ~~7.32~~ 7.28 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.31~~7.27, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. ~~Een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.~~ Een bijbehorend bouwwerk mag ter plaatse van de locatie Bouwperceel met bouwvlak worden gebouwd.

3. ~~Het bouwvlak mag 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.~~
   Er wordt voldaan aan de regels in artikel 7.26, tweede, derde en vierde lid.

4. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken: bijbehorend bouwwerk en bouwwerk, geen gebouw zijnde mogen buiten het bouwvlak 50% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ zijn met een maximum van:
   a. 90 m^2 als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ kleiner of gelijk is aan 300 m^2; of
   b. als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ groter is dan 300 m^2, mag de in dit lid, onder a, geregelde gezamenlijke oppervlakte

concept

worden vermeerderd met 10% van de overmaat op 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150m^2.

5. Bij een vrijstaand hoofdgebouw moet één zijstrook over een breedte van 2 m tot aan de zijdelingse perceelsgrens vrij blijven van bijbehorende bouwwerken tot de lijn evenwijdig aan de voorgevelrooilijn met een diepte tot de achtergevelrooilijn.

6. Een bijbehorend bouwwerk mag gebouwd worden als het gelegen is in:
   a. het achtererfgebied binnen een afstand van 1 m tot openbaar toegankelijk gebied en de regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerk, bedoeld in afdeling 7.3, van toepassing zijn; of
   b. het voorerfgebied – zone 2,

   mits het bijbehorend bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. ~~het achtererfgebied binnen een afstand van 1 m tot openbaar toegankelijk gebied binnen Welstandsplichtig gebied mits het bijbehorend bouwwerk:~~
      een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
      1. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;~~
      2. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;~~
      3. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid waarborgt; en~~
      4. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen sprake van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties; of~~
   b. ~~het voorerfgebied – zone 2 (z3) mits het bijbehorend bouwwerk:~~
      geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
      1. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;~~
      2. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;~~
      3. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid waarborgt; en~~
      4. ~~naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen sprake van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties.~~
   c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid waarborgt; en
   d. geen sprake is van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties.

7. ~~De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk anders is aangegeven en een goothoogte van het bijbehorend bouwwerk hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.~~
   De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk:
   a. mag binnen de locatie Bouwvlak niet meer zijn dan de waarde van de maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de goothoogte niet meer zijn dan 7 m; en
   b. indien de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw moet deze stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

8. ~~De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk anders is aangegeven.~~
   De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag binnen de locatie Bouwvlak niet meer zijn dan de waarde van de maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 11 m.

concept

9. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk ~~buiten het bouwvlak mag~~ mag binnen de locatieBouwperceel buiten bouwvlakniet meer bedragen dan 3,5 m.

10. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ~~buiten het bouwvlak mag~~ mag binnen de locatieBouwperceel buiten bouwvlakniet meer bedragen dan 6 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale hoogte van de daknok [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.

Paragraaf 7.2.4 Bedrijfsgebouw

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.5 Bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Paragraaf ~~7.2.3~~ 7.2.6 Gebouw voor een nutsvoorziening

Artikel ~~7.26~~ 7.29 Toepassingsbereik

~~Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een gebouw voor een nutsvoorziening binnen de locatie Nutsvoorziening.~~
Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een gebouw voor een nutsvoorziening.

Artikel ~~7.27~~ 7.30 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een een gebouw voor een nutsvoorziening te verrichten.~~
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw voor een nutsvoorziening te bouwen of veranderen.

Artikel ~~7.28~~ 7.31 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.27~~7.30, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. De oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening is maximaal 20 m^2.

3. De bouwhoogte van een gebouw voor een nutsvoorziening is maximaal 4 m.

4. ~~De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~
Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd;
   d. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   e. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   f. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

~~5. De verkeersveiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~6. De brandveiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~7. De sociale veiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~8. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties worden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig aangetast.~~

Paragraaf ~~7.2.8~~ 7.2.7 Garagebox

concept

Artikel ~~7.33~~ 7.32 Toepassingsbereik

1. ~~Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een garagebox binnen de locatie Garagebox.~~
   Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een garagebox binnen de locatie Garagebox.

2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk dat als garage wordt gebruikt, bedoeld in paragraaf ~~7.2.4~~7.2.3.

Artikel ~~7.34~~ 7.33 Algemene regels

1. Het is toegestaan een garagebox te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

~~1~~ 2. Een garagebox mag alleen ter plaatse van de locatie Garagebox worden gebouwd.

~~2~~ 3. Een garagebox mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.

~~3~~ 4. De oppervlakte van ~~één~~ een garagebox is maximaal 20 m^2.

~~4~~ 5. ~~De goothoogte van gebouwen voor een garagebox is maximaal 3 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte garagebox anders is aangegeven.~~
De goothoogte van gebouwen voor een garagebox mag niet meer zijn dan de waarde van de maximale goothoogte garagebox. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 m.

~~5~~ 6. ~~De bouwhoogte van gebouwen voor een garagebox is maximaal 3 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte garagebox anders is aangegeven.~~
De bouwhoogte van gebouwen voor een garagebox mag niet meer zijn dan de waarde van de maximale bouwhoogte garagebox. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 3 m.

~~6~~ 7. Indien een garagebox wordt gesloopt en later opnieuw wordt gebouwd, dan dienen dezelfde maten aangehouden te worden als de naastgelegen garageboxen.

~~7~~ 8. ~~De garagebox wordt niet gebouwd in Welstandsplichtig gebied.~~
Er zijn op de locatie geen regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing, als bedoeld in afdeling 7.3.

Artikel ~~7.35~~ 7.34 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

1. ~~Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een garagebox te bouwen binnen Welstandsplichtig gebied.~~
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een garagebox te verrichten.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.33.

Artikel ~~7.36~~ 7.35 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.35~~7.34, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Er is voldaan aan de regels in artikel ~~7.34~~7.33, met uitzondering van het ~~zevende~~achtste lid.

3. ~~De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~
   Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd;
   d. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   e. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   f. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

concept

Paragraaf ~~7.2.5~~ 7.2.8 Dakkapel

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.36 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een dakkapel.

2. Deze paragraaf gaat niet over een dakopbouw, bedoel in paragraaf 7.2.9.

Artikel 7.37 Algemene regels

1. Het is toegestaan een dakkapel te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Er zijn op de locatie geen regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing, als bedoeld in afdeling 7.3.

3. Een dakkapel mag uitsluitend gebouwd worden op een hoofdgebouw of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

4. Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is:
   a. voorzien van een plat dak;
   b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
   c. aan de onderzijde tussen 0,5 m en 1 m boven de dakvoet geplaatst;
   d. aan de bovenzijde onder de daknok geplaats; en
   e. aan de zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak geplaatst.

5. Een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is aan de bovenzijde onder de daknok geplaatst.

Artikel 7.38 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakkapel te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.37.

Artikel 7.39 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.38, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. In afwijking van artikel 7.37, vierde lid, onder e, mag een dakkapel in de belendende bouwpercelen worden gebouwd in een gezamenlijk dakvlak, mits beide uiteinden van het gezamenlijk dakvlak voor meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak vrij blijven.

3. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   d. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   e. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

4. Indien er op de locatie regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, van toepassing zijn, er voldaan is aan die regels.

Paragraaf ~~7.2.6~~ 7.2.9 Dakopbouw

~~[Gereserveerd]~~

concept

concept

Artikel 7.40 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een dakopbouw.

2. Deze paragraaf gaat niet over een dakkapel, bedoel in paragraaf 7.2.8.

Artikel 7.41 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakopbouw te bouwen of veranderen.

Artikel 7.42 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.41, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Een dakopbouw mag uitsluitend gebouwd worden op een hoofdgebouw en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

3. De bouwhoogte van een dakopbouw ter plaatse van de locatie Bouwvlak mag niet meer zijn dan de waarde van de maximum bouwhoogte hoofdgebouw. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 11 m.

4. De bouwhoogte van een dakopbouw ter plaatse van de locatie Bouwperceel buiten bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 6 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale hoogte van de daknok [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.

5. Indien een dakopbouw wordt gesitueerd in de dakvoet van een hoofdgebouw, mag voor maximaal 25% van de gootlengte, gerekend per gevelvlak, hoger zijn dan de maximale goothoogte van 7 m, of de maximale goothoogte die ter plaatse van de omgevingsnorm maximum goothoogte hoofdgebouw is aangeven.

6. Indien een dakopbouw voor de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd, mag deze overschreden worden indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
   a. per hoofdgebouw mag in voorerfgebied – zone 1 maximaal één erker, één portaal, één dakopbouw of een combinatie van deze bouwdelen in één bouwmassa worden gebouwd;
   b. in voorerfgebied – zone 1 mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,5 m worden overschreden;
   c. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied mag niet minder zijn dan 2 m;
   d. de breedte van de dakopbouw mag niet meer zijn dan 66% van de voorgevel van het hoofdgebouw; en
   e. de afstand tot de zijgevel van het hoofdgebouw c.q. het aangrenzende hoofdgebouw ten minste 0,8 m bedraagt.

7. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   d. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   e. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

Paragraaf ~~7.2.7~~ 7.2.10 Dakterras

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.43 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een dakterras.

Artikel 7.44 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakterras te bouwen of veranderen.

Artikel 7.45 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.44, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Een dakterras mag uitsluitend gebouwd worden op een hoofdgebouw en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

3. Een afscheiding van het dakterras is maximaal 2 m hoog.

4. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   d. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   e. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

Paragraaf ~~7.2.9~~ 7.2.11 Erf- of perceelafscheiding

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.46 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een erf- of perceelafscheiding.

Artikel 7.47 Algemene regels

1. Het is toegestaan een een erf- of perceelafscheiding te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. De erf- of perceelafscheiding wordt gebouwd op een bouwperceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat.

3. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding in voorerfgebied – zone 1 is maximaal 1 m.

4. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding in voorerfgebied – zone 2, mits:
   a. deze gesitueerd is achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is maximaal 2 m;
   b. deze gesitueerd is vóór de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is maximaal 1 m; en
   c. op de locatie de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, niet van toepassing zijn.

5. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding in voorerfgebied – zone 3 of achtererfgebied is maximaal 2 m, mits op de locatie de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, niet van toepassing zijn.

Artikel 7.48 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelafscheiding te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.47.

Artikel 7.49 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.48, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding binnen voorerfgebied – zone 1 is maximaal 1 m.

3. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding buiten voorerfgebied – zone 1 is maximaal 2 m.

concept

4. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
   c. blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd, indien de erf- of perceelafscheiding in voorerfgebied – zone 2 is gesitueerd;
   d. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
   e. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
   f. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

Paragraaf ~~7.2.17~~ 7.2.12 ~~Uitstekende delen van ondergeschikte aard~~ Erker en portaal

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.50 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een erker of portaal.

2. Deze paragraaf gaat niet over:
   a. een erker of portaal die voldoet aan de regels voor een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf 7.2.3.

Artikel 7.51 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erker of portaal te bouwen of veranderen.

Artikel 7.52 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.51, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Per hoofdgebouw mag in voorerfgebied – zone 1 maximaal één erker, één portaal, één dakopbouw of een combinatie van deze bouwdelen in één bouwmassa worden gebouwd.

3. In voorerfgebied – zone 1 mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,5 m worden overschreden.

4. De afstand tot het openbaar toegankelijk gebied is minimaal 2 m;

5. De bouwhoogte van een erker of portaal mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk.

6. In afwijking van het vijfde lid, mag een erker of portaal in combinatie met een dakopbouw hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk als voldaan wordt aan de bepalingen in paragraaf 7.2.9.

7. De breedte van een erker, portaal, dakopbouw of een combinatie van deze bouwdelen mag niet meer bedragen dan 66% van de voorgevel van het hoofdgebouw.

8. In afwijking van het zevende lid, mag de breedte van een portaal niet meer bedragen dan 30% van de voorgevel van het hoofdgebouw als de portaal niet met andere bouwdelen als bedoeld in het tweede lid wordt gecombineerd.

9. De afstand tot de zijgevel van het hoofdgebouw of een aangrenzend hoofdgebouw is minimaal 0,8 m.

Paragraaf ~~7.2.15~~ 7.2.13 Kozijn- of gevelwijziging

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.53 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van kozijn- of gevelwijziging.

Artikel 7.54 Algemene regels

1. Het is toegestaan een kozijn- of gevelwijziging te verrichten als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Er zijn op de locatie geen regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing, als bedoeld in afdeling 7.3.

3. De kozijn- of gevelwijziging betreft:
   a. het wijzigen van een kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel, isolatieplaat of boeideel; of
   b. het aanbrengen van stucwerk.

Artikel 7.55 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een kozijn- of gevelwijziging te verrichten.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.54.

Artikel 7.56 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.55, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Er wordt voldaan aan de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3.

Paragraaf 7.2.14 Ondergeschikt bouwdeel

Artikel 7.57 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een ondergeschikt bouwdeel.

2. Deze paragraaf gaat niet over:
   a. een erker of portaal, bedoeld in paragraaf 7.2.12.

Artikel 7.58 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ondergeschikt bouwdeel te bouwen of veranderen.

Artikel 7.59 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.58, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. In voorerfgebied – zone 1 mag uitsluitend een balkon, luifel of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen aan een hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   a. de diepte is maximaal 1,5 m;
   b. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied is minimaal 3 m; en
   c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;

3. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, technische ruimten en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat:
   a. de maximale oppervlakte van de verhoging niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak; en
   b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Paragraaf 7.2.15 Ondergronds bouwwerk

Artikel 7.60 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een ondergronds bouwwerk.

concept

2. Deze paragraaf gaat niet over:
   a. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver, bedoeld in paragraaf 7.2.17.

Artikel 7.61 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ondergronds bouwwerk te bouwen of veranderen.

Artikel 7.62 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.61, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Een ondergronds bouwwerk is alleen toegestaan onder:
   a. een hoofdgebouw, bedoeld in paragraaf 7.2.2;
   b. een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf 7.2.3;
   c. een bedrijfsgebouw, bedoeld in paragraaf 7.2.4;
   d. een bedrijfswoning, bedoeld in paragraaf 7.2.5;
   e. een gebouw voor een nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.6;
   f. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver, bedoeld in paragraaf 7.2.17;

3. Een ondergrondse bouwwerk is gelegen binnen de buitenzijde van de gevels van een bovengronds bouwwerk.

4. De diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Paragraaf ~~7.2.11~~ 7.2.16 Sport- of speeltoestel

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.63 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een sport- of speeltoestel.

Artikel 7.64 Algemene regels

1. Het is toegestaan een sport- of speeltoestel te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Het sport- of speeltoestel is niet bedoeld voor particulier gebruik.

3. De bouwhoogte van het sport- en speeltoestel is maximaal 4 m.

4. Het sport- of speeltoestel functioneert alleen met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 7.65 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een sport- of speeltoestel te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.64.

Artikel 7.66 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.65, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. De bouwhoogte van een sport- of speeltoestel binnen voorerfgebied – zone 1 is maximaal 2 m.

3. De bouwhoogte van een sport- of speeltoestel buiten voorerfgebied – zone 1 is maximaal 4 m.

4. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
   b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;

concept

c. blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd;
d. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
e. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
f. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

Paragraaf ~~7.2.14~~ 7.2.17 Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.67 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver.

Artikel 7.68 Algemene regels

1. Het is toegestaan een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver te bouwen of veranderen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver wordt gebouwd op het gebouwerf bij een woning of woongebouw.

3. Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver wordt:
   a. niet voorzien van een overkapping; of
   b. voorzien van een overkapping die vergunningsvrij mag worden opgericht op basis van:
      1. een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf 7.2.3.

Artikel 7.69 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als wordt voldaan aan artikel 7.68.

Artikel 7.70 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.69, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Ter plaatse van de locatie Bouwvlak voldaan wordt aan de regels de regels voor een hoofdgebouw als bedoeld in paragraaf 7.2.2.

3. Ter plaatse van de locatie Bouwperceel buiten bouwvlak voldaan wordt aan de regels voor een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in in paragraaf 7.2.3

Paragraaf ~~7.2.10~~ 7.2.18 Geluidswerende voorziening

Artikel ~~7.37~~ 7.71 Toepassingsbereik

~~Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot geluidswerende voorziening binnen de locatie Bouwwerk ten behoeve van een geluidswerende voorziening.~~
Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een geluidswerende voorziening.

Artikel ~~7.38~~ 7.72 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een geluidswerende voorziening te verrichten.~~
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidswerende voorziening te bouwen of veranderen.

Artikel ~~7.39~~ 7.73 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.38~~7.72, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

concept

2. Een geluidswerende voorziening mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.

3. De bouwhoogte van een geluidsvoorziening bedraagt niet meer dan volgens akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

~~10~~ 4. In afwijking van het derde lid mag de maximale bouwhoogte verhoogd worden tot de hoogst noodzakelijke bouwhoogte die op enig punt in de voorziening nodig is volgens het akoestisch onderzoek.

~~4~~ 5. In afwijking van het derde~~,~~ en vierde lid, bedraagt op de locaties waar de omgevingsnorm maximale bouwhoogte geluidswerende voorziening is opgenomen de maximale bouwhoogte niet meer dan de omgevingsnorm.

~~5~~ 6. ~~De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~
Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
a. blijft de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd;
b. blijft het woonmilieu en woonkarakter van de buurt gewaarborgd;
c. blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd;
d. blijft de brandveiligheid gewaarborgd;
e. blijft de sociale veiligheid gewaarborgd; en
f. worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig aangetast.

~~6. De verkeersveiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~7. De brandveiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~8. De sociale veiligheid blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.~~

~~9. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast.~~

Paragraaf ~~7.2.13~~ 7.2.19 Overige bouwwerk, geen gebouw zijnde

Artikel ~~7.40~~ 7.74 Toepassingsbereik

1. ~~Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen de locatie Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde.~~
Deze paragraaf gaat het bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2. Deze paragraaf gaat niet over:
a. ~~Overkappingen~~ overkappingen bouwen, bedoeld in paragraaf ~~7.2.4~~7.2.3;
b. ~~Erfafscheidingen~~ erfafscheidingen bouwen, bedoeld in paragraaf ~~7.2.9~~7.2.11;
c. ~~Geluidswerende voorzieningen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.10; en~~
sport- en speeltoestellen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.16; en
d. ~~Sport- en speeltoestellen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.11.~~
geluidswerende voorzieningen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.18.

Artikel ~~7.41~~ 7.75 Algemene regels

Ter plaatse van de locatie ~~HoofdgebouwBouwperceel met bouwvlak en Bijbehorend bouwwerk~~ mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde gebouwd worden als het gelegen is in het voorerfgebied – zone 1 ~~(v) voor alleen een containerombouw, fietsenberging of scootmobielbox~~ mits:
a. het een containerombouw, fietsenberging of scootmobielbox betreft;
~~a~~ b. de inrit of entree tot het hoofdgebouw niet wordt uitgebreid ten behoeve van bovenstaande bouwmogelijkheden;
~~b~~ c. maximaal 1 van bovenstaande bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt gebouwd;
~~c~~ d. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m is;
~~d~~ e. de maximale oppervlakte van het bouwwerk 2 m^2 is; en
~~e~~ f. de bouwhoogte maximaal 1,5 m is.

concept

Artikel ~~7.42~~ 7.76 Aanwijzing vergunningsplicht

1. ~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een bouwwerk, geen gebouw zijnde te verrichten.~~
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen of veranderen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als het bouwwerk, geen gebouw zijnde voldoet aan artikel ~~7.41~~7.75.

Artikel ~~7.43~~ 7.77 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~7.42~~7.76, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.

2. Ter plaatse van de locatie Hoofdgebouw en Bijbehorend bouwwerk, mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3. ~~Ter plaatse van de~~ De locatie ~~Hoofdgebouw~~Bouwvlak ~~en Bijbehorend bouwwerk, het bouwvlak~~ 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.

4. Ter plaatse van de locatie ~~Hoofdgebouw~~Bouwperceel buiten bouwvlak ~~en Bijbehorend bouwwerk~~ mag de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken: bijbehorend bouwwerk en bouwwerk, geen gebouw zijnde ~~buiten het bouwvlak~~ 50% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ zijn met een maximum van:
   a. 90 m^2 als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ kleiner of gelijk is aan 300 m^2; of
   b. als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ groter is dan 300 m^2, mag de dit lid, onder a, geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de overmaat ~~op~~van 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150m^2.

5. ~~Ter plaatse van de locatie Lichtmast mogen lichtmasten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6m.~~
   Een lichtmast mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 m.

6. ~~Ter plaatse van de locatie Signalerings- en telecommunicatiemast mogen signalerings- en telecommunicatiemasten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m.~~
   Een signalerings- of telecommunicatiemast mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m.

7. Een kunstwerk mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 40 m, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. een bijdrage wordt geleverd aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
   b. het geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
   c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid is gewaarborgd;
   d. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties; en
   e. indien er regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, op die locatie van toepassing zijn, er voldaan is aan die regels.

8. Een windmolen mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 20 m, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
   a. een bijdrage wordt geleverd aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
   b. het geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
   c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid is gewaarborgd;
   d. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties; en

concept

e. indien er regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, op die locatie van toepassing zijn, er voldaan is aan die regels.

~~7~~ 9. Ter plaatse van de locatie Kunstwerk mag een kunstwerk worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 12 m.

~~8~~ 10. ~~Ter plaatse van de locatie Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer bedragen dan 4 m, tenzij met de omgevingsnorm maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde een andere maximale bouwhoogte is bepaald.~~
De bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouw zijnde mag niet meer zijn dan de waarde van de maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde. Als deze omgevingsnorm ter plaatse niet geldt, dan mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 4 m.

~~9~~ 11. In afwijking van het ~~achtste~~tiende lid mag ~~ter plaatse van~~ de locatie ~~Hoofdgebouw~~Bouwperceel met bouwvlak ~~en Bijbehorend bouwwerk~~, voor zover dat bouwwerk, geen gebouw zijnde behoort tot het voorerfgebied – zone 1 ~~(v)~~ of voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ de maximale bouwhoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer bedragen dan 2 m, tenzij met de omgevingsnorm maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde in voorerfgebied een andere maximale bouwhoogte is bepaald.~~–~~

~~10~~ 12. Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Buitengebied en Gebiedstype Natuur mag de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer bedragen dan 10 m^2.

Paragraaf ~~7.2.12~~ 7.2.20 Energiebesparend bouwwerk

[Gereserveerd]

Paragraaf ~~7.2.16~~ 7.2.21 Na-isoleren van een gebouw

[Gereserveerd]

Afdeling 7.3 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Paragraaf 7.3.1 Algemeen

Artikel 7.78 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het uiterlijk en plaatsing van een bouwwerk, als bedoeld in afdeling 7.2, binnen de locatie Gebied met regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op:
   a. een bouwwerk op een woonwagenstandplaats; en
   b. een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

Artikel 7.79 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen van landschappelijke waarden;
c. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
d. het beschermen van architectonische waarden.

Paragraaf 7.3.2 Excessenregeling

Artikel 7.80 Excessenregeling

1. Het uiterlijk en de plaatsing van de volgende bouwwerken mag geen onaanvaardbare inbreuk doen op de omgevingskwaliteit: beoordeeld volgens de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken:
   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.

concept

2. Bij de toepassing van het eerste lid wordt het uiterlijk en de plaatsing zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving.

3. Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit, bedoeld in het tweede lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

4. Zolang de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken niet door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt de vraag of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit beoordeeld aan de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 7.81 Maatwerkvoorschriften excessenregeling

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen als door een omgevingsvergunningsvrije omgevingsplanactiviteit bouwwerken een onaanvaardbare afbreuk wordt gedaan aan de omgevingskwaliteit, als bedoeld in artikel 7.80.

[Red: Paragraaf 7.1.2 verplaatst van afdeling 7.1 naar afdeling 7.3.]

Paragraaf ~~7.1.2~~ 7.3.3 ~~Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk~~ Aanvullende beoordelingsregels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Artikel 7.82 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in afdeling 7.2, binnen de locatie Gebied met regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op de gevallen zoals benoemd in artikel 7.78, tweede lid.

3. De regels in deze paragraaf gelden in aanvulling op de regels uit afdeling 7.2.

Artikel ~~7.6~~ 7.83 ~~Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk~~ Aanvullende beoordelingsregels

1. ~~De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor de activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.2, wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.~~
   Als op grond van afdeling 7.2 een omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk en de activiteit ter plaatse van de locatie Gebied met regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerkenwordt uitgevoerd, wordt in aanvulling op de beoordelingsregels in afdeling 7.2, de omgevingsvergunning alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende leden van dit artikel.

2. ~~Het eerste lid is niet van toepassing als het college van burgemeester en wethouders van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.~~
   Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, doet geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit, bedoeld in het ~~eerste~~tweede lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de ~~beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet~~Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

4. ~~Voor zover nog geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet zijn vastgesteld, wordt de vraag of sprake is van strijd met de goede omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.~~
   Zolang de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken niet door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt de vraag of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een

concept

goede omgevingskwaliteit beoordeeld aan de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

5. In afwijking van het tweede lid, wordt een omgevingsvergunning ook verleend als niet wordt voldaan aan de regels in dit artikel, maar de omgevingsvergunning naar gemotiveerd oordeel van het college van burgemeester en wethouders toch moet worden verleend.

Artikel 7.84 Advisering

Voordat wordt besloten over een aanvraag omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.83, eerste lid, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie, als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet.

Artikel ~~7.7~~ 7.85 Vergunningvoorschriften over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor de activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.2, kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in artikel ~~7.6~~7.83, ~~eerste~~tweede lid, genoemde belang.

Artikel ~~7.8~~ 7.86 Gebieden en bouwwerken waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk gelden

Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel ~~7.6~~7.83, derde lid, of in de welstandsnota, bedoeld in artikel ~~7.6~~7.83, vierde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Artikel ~~7.9~~ 7.87 Aanvraagvereisten over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk

~~Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor de activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in Afdeling 7.2, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan de regels over het uiterlijk of de plaatsing van bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria, bedoeld in artikel 7.6:~~
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.2, binnen de locatie Gebied met regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerken worden, in aanvulling op de aanvraagvereisten in artikel 7.20, 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.

BBBB

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 Activiteiten ~~met betrekking tot~~over slopen

CCCC

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 Activiteiten ~~met betrekking tot~~over aanleggen

concept

DDDD

Hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 15 Procedureregels

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 15.1 Procedureregels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Artikel 15.1 Vaststellen beleidsregel

1. De Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, bedoeld in afdeling 7.3, wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden.
2. De grondslag van de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken is artikel 4.19 Omgevingswet.
3. In aanvulling op de regels over het uiterlijk van bouwwerken, bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet, kan de Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken regels bevatten over de plaatsing van bouwwerken.
4. De in het derde lid bedoelde beleidsregels mogen niet in strijd zijn met de regels in dit omgevingsplan.
5. Dit artikel is niet van toepassing op een beleidsregel over de plaatsing van een bouwwerk, anders dan bedoeld in afdeling 7.3.

EEEE

Artikel 23.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 23.20 Algemene regels

1. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied is artikel 5 bedrijf van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' van toepassing in plaats van artikel 3 agrarisch van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening.
2. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied wordt de tabel in artikel 5.1, sub a van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 4de herziening’ zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangevuld met:

De Hoeven 60c	Haarsteeg	Kleinschalige aannemerswerkzaamheden en opslag.

3. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied is artikel 5.1, sub b van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 4de herziening’ zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, niet van toepassing.
4. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied is artikel 5.2.3 van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 4de herziening’ zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, niet van toepassing.
5. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied is artikel 5.2.4 van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 4de herziening’ zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, niet van toepassing.
6. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de nota Parkeernormen.
7. De locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - bouwvlak is het bouwvlak als bedoeld in het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, 4de herziening’ zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

concept

8. Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - De Hoeven 60b en d, Haarsteeg blijft het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, van toepassing.

FFFF

Artikel 24.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 24.8 Overgangsrecht handhavingsbesluiten

1. Op een bestuurlijke sanctie ter uitvoering of handhaving van regels in een gemeentelijke verordening die nadat het besluit is genomen zijn opgegaan in dit omgevingsplan, blijft het recht zoals dat luidde voor de wijziging op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:
   a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
   b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
   c. als de beschikking gaat om oplegging van een last onder dwangsom:
      1. de last volledig is uitgevoerd;
      2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald; of
      3. de last is opgeheven.

2. Op een bestuurlijke sanctie ter uitvoering of handhaving van regels in dit omgevingsplan, die nadat het besluit is genomen gewijzigd in werking zijn getreden, blijft het recht zoals dat luidde voor de wijziging op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:
   a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
   b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
   c. als de beschikking gaat om oplegging van een last onder dwangsom:
      1. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald; of
      2. de last is opgeheven.

concept

GGGG

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Antiquariaat	/join/id/regdata/gm0797/2026/4a8796f5fc6e4c1ab2bbb22afe43422b/nld@2026-10-29;11061716
archeologische verstoringsoppervlakte	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/ac66e30a129e4357aebb03502b5df9f0/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/ac66e30a129e4357aebb03502b5df9f0/nld@2026-10-29;11061716
Autohandelsbedrijf	/join/id/regdata/gm0797/2026/e1a9ae0c1c7847a9ad95c0b7e3ab9d69/nld@2026-10-29;11061716
Autoreparatiebedrijf	/join/id/regdata/gm0797/2026/d22e6fa098b24c92b8c2afc7d91ec53d/nld@2026-10-29;11061716
Bandenhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/940e703a0db44aa4946133e6076cdb8d/nld@2026-10-29;11061716
bebouwde oppervlakte	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/4287c699c6644cfcb71caa0d5873d9d2/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/4287c699c6644cfcb71caa0d5873d9d2/nld@2026-10-29;11061716
~~*Bouwvlak*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/eac0a7db47dd4b3ebf86a18be2e4c02a/nld@2026-09-29;06181825~~
~~*Bouwwerk ten behoeve van een geluidswerende voorziening*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/69624823e5d74097a6bfc47a8ad55c68/nld@2026-09-29;06181825~~
Beperkingengebied - Archeologie	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/5160dc5d6ccc4ea6a034c05675337690/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/5160dc5d6ccc4ea6a034c05675337690/nld@2026-10-29;11061716
Beperkingengebied archeologisch monument	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/fc9b8be993e9459fa3491175e09dae70/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/fc9b8be993e9459fa3491175e09dae70/nld@2026-10-29;11061716
Bezorg- en afhaalservice	/join/id/regdata/gm0797/2026/7011245222cd4ceeb67eefed2d32222b/nld@2026-10-29;11061716
Bijbehorend bouwwerk	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/c913917fa2294f1684c1b69340ae472f/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/c913917fa2294f1684c1b69340ae472f/nld@2026-10-29;11061716

concept

Bouwperceel	/join/id/regdata/gm0797/2026/1f25600c863d467e8bbe1060165762ee/nld@2026-10-29;11061716
Bouwperceel buiten bouwvlak	/join/id/regdata/gm0797/2026/fa78c4f2399d49f98d4ad894c7e1638c/nld@2026-10-29;11061716
Bouwperceel met bouwvlak	/join/id/regdata/gm0797/2026/e4518090577846d68396adc6e10bb26/nld@2026-10-29;11061716
Bouwperceel zonder bouwvlak	/join/id/regdata/gm0797/2026/fd10cbabd5254888994c95d48fff48ee/nld@2026-10-29;11061716
Bouwvlak	/join/id/regdata/gm0797/2026/0c15503b3a7b4f79ad6e9376d514e6bb/nld@2026-10-29;11061716
Café-restaurant	/join/id/regdata/gm0797/2026/1850b7ac2c7b464baec4aaa760057024/nld@2026-10-29;11061716
Detailhandel in auto-onderdelen	/join/id/regdata/gm0797/2026/8897e85cd9e045c29def1e83613ec8f4/nld@2026-10-29;11061716
Detailhandel in grove bouwmaterialen	/join/id/regdata/gm0797/2026/8db3253f1f05458482db914f014ad918/nld@2026-10-29;11061716
Detailhandel in motorbrandstoffen	/join/id/regdata/gm0797/2026/0c81a888048f43d0b10aaa91cbd932e5/nld@2026-10-29;11061716
Detailhandel in motorbrandstoffen met LPG	/join/id/regdata/gm0797/2026/d6fb90ce5f4c44f39c219db7510ec434/nld@2026-10-29;11061716
Detailhandel op de verdieping	/join/id/regdata/gm0797/2026/6b19967856e34e1d8c2c6a7a433cc-ce8/nld@2026-10-29;11061716
Functie Detailhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/984cffd55090462b814d380150e589a0/nld@2026-10-29;11061716
Functie Groen	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/7a96b1bded0e4d6990a3cf47dde70c09/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/7a96b1bded0e4d6990a3cf47dde70c09/nld@2026-10-29;11061716
Functie Horeca	/join/id/regdata/gm0797/2026/09e82385c2d24503985a28e51e6c6e38/nld@2026-10-29;11061716
Functie Openbaar gebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/9a8a13d9af3747d2bb949fefb9cf82a8/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/9a8a13d9af3747d2bb949fefb9cf82a8/nld@2026-10-29;11061716
Functie Verkeer - Gebiedsontsluitingswegen	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/e66891f227074b9a940e599c37f99d87/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/e66891f227074b9a940e599c37f99d87/nld@2026-10-29;11061716

concept

Functie Water	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/a2cb833de3444090a29d37fd9c5e8ddf/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/a2cb833de3444090a29d37fd9c5e8ddf/nld@2026-10-29;11061716
Functie Wonen	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/5ddaa40ce56548f09c457a64837e3099/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/5ddaa40ce56548f09c457a64837e3099/nld@2026-10-29;11061716
Garagebox	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/8d525f295b814316a654cf442168f90a/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/8d525f295b814316a654cf442168f90a/nld@2026-10-29;11061716
~~*Welstandsplichtig gebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/49ec52a9720e4e1691f253f842d676f7/nld@2026-09-29;06181825~~
Gebied met regels over uiterlijk en plaatsing van bouwwerken	/join/id/regdata/gm0797/2026/49ec52a9720e4e1691f253f842d676f7/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Bedrijvengebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/215432541ff644b6bd5dd3791e49268e/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/215432541ff644b6bd5dd3791e49268e/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Buitengebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/b20832fa97234747a1934eb9b8a7a3e3/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/b20832fa97234747a1934eb9b8a7a3e3/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Centrumgebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/a5d1763b02f745139190cefc9464f47e/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/a5d1763b02f745139190cefc9464f47e/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Gemengd gebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/16c7ea43c45d4e758e68f03c8bcaa812/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/16c7ea43c45d4e758e68f03c8bcaa812/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Industriegebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/75bb556f294d4d1e8e074f6e1820c803/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/75bb556f294d4d1e8e074f6e1820c803/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Natuur	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/b4c2fa8fc1314547b0c7c37adfb6d535/nld@2026-09-29;06181825~~

concept

	/join/id/regdata/gm0797/2026/b4c2fa8fc1314547b0c7c37adfb6d535/nld@2026-10-29;11061716
~~*Hoofdgebouw binnen gebiedstype Woongebied - ontwikkeling*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/3034f7e63c484911bdcb827f72d6666d/nld@2026-09-29;06181825~~
~~*Lichtmast*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/bea73e1d045e4b3598d1d83b0cdb240a/nld@2026-09-29;06181825~~
~~*Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/66da600f6b5146e0a2dc1002ab6a73e0/nld@2026-09-29;06181825~~
~~*Signalerings- en telecommunicatiemast*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/5b54d1fdf3614176bb729e976bea5155/nld@2026-09-29;06181825~~
Gebiedstype Woongebied - bestaand	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/9f89328f0d1d4bf4b248cbf3f34d0763/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/9f89328f0d1d4bf4b248cbf3f34d0763/nld@2026-10-29;11061716
Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/cc499394287840639be8a17eef95158c/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/cc499394287840639be8a17eef95158c/nld@2026-10-29;11061716
gezamenlijk geluid	/join/id/regdata/gm0797/2026/5685ff5639304290936abdd7e0da1875/nld@2026-09-29;06181825
Grootschalige detailhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/07567cb02e6e4ddf9d53ff1fcab7a10d/nld@2026-10-29;11061716
H23.2 De Grassen, fase 3 - archeologie	/join/id/regdata/gm0797/2026/f0a4fe8e682b4805b7b51d09e39ca220/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - besluitgebied	/join/id/regdata/gm0797/2026/4becaa209dd74114b3b18c67889e39f7/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - gestapeld	/join/id/regdata/gm0797/2026/4a52ae7bfa9f43679d670ea4469c14bf/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij	/join/id/regdata/gm0797/2026/e87d2f9d1695445397cf9dd0b8d340c6/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid timmerwerkfabriek	/join/id/regdata/gm0797/2026/bf61ac7db5594e21a45de8f9927b4fe3/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid wegverkeer	/join/id/regdata/gm0797/2026/b10664f75a8b431f9f63794e66ff31fe/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - timmerwerkfabriek	/join/id/regdata/gm0797/2026/5db1c26993014eb799efa211b0eadbe2/nld@2026-09-29;06181825
H23.2 De Grassen, fase 3 - verbod telen gewassen	/join/id/regdata/gm0797/2026/443600561b384eaeab7cc9eb70d9b3fb/nld@2026-09-29;06181825

concept

H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied	/join/id/regdata/gm0797/2026/c7196b99e01443dca3f925c136f45f61/nld@2026-09-29;06181825
H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - bouwvlak	/join/id/regdata/gm0797/2026/928ceef3079742efb54acd8e6d024f60/nld@2026-09-29;06181825
H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - De Hoeven 60b en d, Haarsteeg	/join/id/regdata/gm0797/2026/be6b2d113f3e494abf2059f1d521d8e4/nld@2026-09-29;06181825
H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied	/join/id/regdata/gm0797/2026/c638eea6d0d54185a4f55280c7273287/nld@2026-09-29;06181825
Hoofdgebouw	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/56283f13b7c44ed2be034972c3e834d5/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/56283f13b7c44ed2be034972c3e834d5/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie 1 lichte horeca	/join/id/regdata/gm0797/2026/872ed4a08d2d44889f0036c8da7e8088/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie 2 middelzware horeca	/join/id/regdata/gm0797/2026/bd65174c884642658ea40d84c0fe8e1e/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie 3 zware horeca	/join/id/regdata/gm0797/2026/00d64cc50834492481f224fce8980138/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie A	/join/id/regdata/gm0797/2026/960fb164796640e181c901bfb4a4dbb1/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie B	/join/id/regdata/gm0797/2026/0730858a6e65461d9fc378159655bae5/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie C	/join/id/regdata/gm0797/2026/1731f0fdd241428ba95e8531a46c83b1/nld@2026-10-29;11061716
Horeca – categorie D	/join/id/regdata/gm0797/2026/1a8901d4d3cc49c388e6709ec8981a1c/nld@2026-10-29;11061716
Hotel	/join/id/regdata/gm0797/2026/f2edb377ba2444d28b3ecc433a3bf050/nld@2026-10-29;11061716
Kaaswinkel	/join/id/regdata/gm0797/2026/21de74ef12e04424b82dcf32ad82bd33/nld@2026-10-29;11061716
Kernwinkelgebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/4c0c17564e354eada-ca7f9b87b899aba/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/4c0c17564e354eada-ca7f9b87b899aba/nld@2026-10-29;11061716
Kernwinkelgebied Drunen	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/ef1e53f5b00342a4a66fedb4dba880c4/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/ef1e53f5b00342a4a66fedb4dba880c4/nld@2026-10-29;11061716

concept

Kernwinkelgebied Heusden Vesting	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/b7f2029c3aef4179bb02fc9de257f489/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/b7f2029c3aef4179bb02fc9de257f489/nld@2026-10-29;11061716
Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen)	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/dfc5df77f3fe4a8e9bc8ada868b2aa5b/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/dfc5df77f3fe4a8e9bc8ada868b2aa5b/nld@2026-10-29;11061716
Kernwinkelgebied Vlijmen	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/27227df18e2b4efcb851355fd408449b/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/27227df18e2b4efcb851355fd408449b/nld@2026-10-29;11061716
Kookclub	/join/id/regdata/gm0797/2026/e7fb9555c6d745be853a7d53b4a1f6ee/nld@2026-10-29;11061716
Kunstwerk	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/35cc1e94699b4288ae7b08a62d47179b/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/35cc1e94699b4288ae7b08a62d47179b/nld@2026-10-29;11061716
Kwekerijwinkel	/join/id/regdata/gm0797/2026/3eee5516104e4a6bbe9b2ab313b7cb80/nld@2026-10-29;11061716
~~*Welstandsplichtig gebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/d2e40b8d5f804a168fa348fcd03a3438/nld@2026-09-29;06181825~~
langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond	/join/id/regdata/gm0797/2026/0b99fbd5e62b43a0857c357fc0a43496/nld@2026-09-29;06181825
langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag	/join/id/regdata/gm0797/2026/85ddefb5ba3d435aa5a4836a79d80318/nld@2026-09-29;06181825
langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht	/join/id/regdata/gm0797/2026/3cd1fc58cd31437182252ab86f96e1c2/nld@2026-09-29;06181825
maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht	/join/id/regdata/gm0797/2026/cdb6bbb1133a481cb210162db785db66/nld@2026-09-29;06181825
maximale bouwbreedte hoofdgebouw	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/a64541390641435f9f63fd070f9a5474/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/a64541390641435f9f63fd070f9a5474/nld@2026-10-29;11061716
maximale bouwdiepte hoofdgebouw	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/4bc49f5748c94eb89c192e2be85a2193/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/4bc49f5748c94eb89c192e2be85a2193/nld@2026-10-29;11061716

concept

maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/c25b0291ac-ba4f08bdc4c4aa40262d77/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/c25b0291ac-ba4f08bdc4c4aa40262d77/nld@2026-10-29;11061716
maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde in voorerfgebied	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/05f12249930943359a90714d7ee76568/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/05f12249930943359a90714d7ee76568/nld@2026-10-29;11061716
maximale bouwhoogte garagebox	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/31c2a57ebcc3454a89e57aaf9cff2b6a/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/31c2a57ebcc3454a89e57aaf9cff2b6a/nld@2026-10-29;11061716
maximale bouwhoogte geluidswerende voorziening	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/bb71cb5fffb9461c854d88c0762962b9/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/bb71cb5fffb9461c854d88c0762962b9/nld@2026-10-29;11061716
maximale goothoogte garagebox	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/364f44dda4c24e92bed8a999c9e3b6b5/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/364f44dda4c24e92bed8a999c9e3b6b5/nld@2026-10-29;11061716
maximum aantal woningen	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/0e55941c600d4d57911208f74b3f840f/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/0e55941c600d4d57911208f74b3f840f/nld@2026-10-29;11061716
maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/a3d260d712f54b51a7beb471fc21585e/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/a3d260d712f54b51a7beb471fc21585e/nld@2026-10-29;11061716
maximum bouwhoogte hoofdgebouw	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/fbf343de56be44d3a623272d6a420613/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/fbf343de56be44d3a623272d6a420613/nld@2026-10-29;11061716
maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/5ce559072b70452da715ce80a28d61a7/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata-ta/gm0797/2026/5ce559072b70452da715ce80a28d61a7/nld@2026-10-29;11061716
maximum goothoogte hoofdgebouw	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/24ac1b38b5ce47a1968aadb-cd15d23b5/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/24ac1b38b5ce47a1968aadb-cd15d23b5/nld@2026-10-29;11061716
minimale afstand achterste perceelsgrens	~~/join/id/regdata-ta/gm0797/2026/522a6771883f4233af5345cf2f97e339/nld@2026-09-29;06181825~~

concept

	/join/id/regdata/gm0797/2026/522a6771883f4233af5345cf2f97e339/nld@2026-10-29;11061716
minimale afstand voorste perceelsgrens	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/1ba786e735e447c7a9e664fac51e29e9/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/1ba786e735e447c7a9e664fac51e29e9/nld@2026-10-29;11061716
minimale afstand zijdelingse perceelsgrens	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/7ab05ca2e54a49718fe9ee67819e285f/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/7ab05ca2e54a49718fe9ee67819e285f/nld@2026-10-29;11061716
Nutsvoorziening	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/190a976dc88b4d9d9a255272ba5ab009/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/190a976dc88b4d9d9a255272ba5ab009/nld@2026-10-29;11061716
Plantenhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/43732b6d2cf643268ca3dfd73bae609f/nld@2026-10-29;11061716
Productiegebonden detailhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/ef9aa1dbc3c84670894946554d8e2e1a/nld@2026-10-29;11061716
Reguliere detailhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/751af2e3f2bd471c8ccb8252ec3969ff/nld@2026-10-29;11061716
Rijwielhandel	/join/id/regdata/gm0797/2026/441605fca-ba04f5ba36e4904cfd637ce/nld@2026-10-29;11061716
ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking	/join/id/regdata/gm0797/2026/809269ff84dc412485ede6430a31646b/nld@2026-09-29;06181825
Standplaats	/join/id/regdata/gm0797/2026/bf50f471661b4c52b5d08e3a95b82e37/nld@2026-10-29;11061716
Stedelijk gebied	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/4340436c8782449fa3c0d5ecfd90c294/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/4340436c8782449fa3c0d5ecfd90c294/nld@2026-10-29;11061716
Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels	~~/join/id/regdata/gm0797/2026/583f2715383e4d458c137af6a34a7ca5/nld@2026-09-29;06181825~~ /join/id/regdata/gm0797/2026/583f2715383e4d458c137af6a34a7ca5/nld@2026-10-29;11061716
Supermarkt	/join/id/regdata/gm0797/2026/31fce316b9674e4892a5bf45d1b3956b/nld@2026-10-29;11061716
Tuincentrum	/join/id/regdata/gm0797/2026/bb0682e68881443ebc4f7590415b36b4/nld@2026-10-29;11061716

concept

Zaalverhuur	/join/id/regdata/gm0797/2026/19db1e2bea6c4e289bcab13ea815e395/nld@2026-10-29;11061716

Concept

HHHH

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Begripsbepalingen

aaneengebouwd hoofdgebouw	~~het~~ hoofdgebouw van een woning in een rij/blok van minimaal 3 woningen, al dan niet beneden-bovenwoningen zijnde. Het hoofdgebouw van de tussenwoningen in de rij/blok is aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van de naastgelegen hoofdgebouwen en het hoofdgebouw van de eindwoningen van de rij/blok is aan één zijde begrensd door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw;
aansluitafstand	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;
achtererfgebied	achtererfgebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
achtergevel	~~een~~ van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
achtergevelrooilijn	~~de~~ achterste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder bijbehorende bouwwerken - alsmede het verlengde daarvan;
achterste perceelsgrens	~~de~~ perceelsgrens die in het verlengde van de achtergevel ligt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bebouwingsgebied	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bed and breakfast	aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt;
Beleidsregel over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken	beleidsregel die de gemeenteraad vaststelt op basis van artikel 4.19 van de Omgevingswet of, voor zolang deze beleidsregel nog niet is vastgesteld, de Update Welstandsnota Heusden 2019;
beroep of bedrijf aan huis	beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

concept

bestaand	a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het wijzigingsbesluit, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit;
betaalbare koopwoning	bedrag van een betaalbare koopwoning zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld;
bijbehorend bouwwerk	bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
bouwperceel	aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwvlak	geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
bouwwerk	bouwwerk als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
bouwwerk, geen gebouw zijnde	bouwwerk, dat niet past binnen de definitie van een gebouw;
BRL SIKB 2000	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
buitenplanse omgevingsplanactiviteit	buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de bijlage van het omgevingsplan;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
DAEB-norm	inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
dakkapel	constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
daknok	daknok als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
dakopbouw	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;
dakvoet	dakvoet als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
datacentrum	rekencentrum of datacentrum als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
detailhandel	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;

concept

distributienet voor warmte	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
garagebox	bouwwerk, bestaande uit een of meerdere garageboxen, dat primair bedoeld is voor door particulieren te gebruiken stallingsruimte voor motorvoertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
gebouw	gebouw als bedoeld in de bijlage van de omgevingswet;
gebouwerf	gebouwerf als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
geurgevoelig object	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of ~~b.geurgevoelig~~b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
goedkope koopwoning	~~woning die bij eerste verkoop een waarde heeft tot 70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning (€ 294.000,-, prijspeil 2026);~~ 70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning;
grootschalige detailhandel	detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule, een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.500 m2 per detailhandelsvestiging nodig heeft, niet zijnde een supermarkt of warenhuis;
halfvrijstaand hoofdgebouw	~~het~~ hoofdgebouw ~~-~~ dat naar één zijde is begrensd door de scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw;
hoofdgebouw	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
horeca	bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.
horeca categorie 1 "lichte horeca"	horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden

concept

concept

	1a aan de detailhandelsfunctie verwante horeca • automatiek • broodjeszaak • cafetaria • crêperie • croissanterie • koffiebar • lunchroom • snackbar • tearoom • ijssalon *1b overige lichte horeca* • bistro • hotel/pension • restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
horeca categorie 2 "middelzware horeca"	horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen aanzienlijk storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven: • automatiek • bar • biljartcentrum • café (openbare gelegenheid waar men dranken kan gebruiken, met daaraan ondergeschikt dansgelegenheid) • café-restaurant (met of zonder bezorg- en/of afhaalservice) • restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice (pizzeria, chinees, drive-in, etc.) • shoarma/grillroom • zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)
horeca categorie 3 "zware horeca"	horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuover-wegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven: • dancing (dansgelegenheid) • discotheek/discobar (openbare drank- en dansgelegenheid) • nachtclub (gelegenheid voor dansen en ander vermaak die 's nachts geopend is) • partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)
horeca categorie A	bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.
horeca categorie B	bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.
horeca categorie C	bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

horeca categorie D	bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een partycentrum, een café met dansvloer van enige omvang of een discotheek.
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	inkomen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
ISO 11423-1	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
kunstobject	een object dat als kunst gezien wordt en een bepaalde schoonheid heeft niet door de natuur gemaakt. Niet bedoeld wordt een civieltechnisch kunstwerk, bedoeld in kunstwerk;
kunstwerk	bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg en waterbouwkundige aard zoals bruggen viaducten duikers keerwanden beschoeiingen kademuren en dergelijke. Niet; niet bedoeld wordt een object voor beeldende kunst, bedoeld in kunstobject;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a.varkens, kippen, schapen of geiten; en b.als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1.rundvee tot 24 maanden; 2.kalkoenen; 3.eenden; of 4.parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;
mantelwonen	samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een eerste of tweedegraads familierelatie, zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is;
mantelwoonvoorziening	afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning;
mantelzorg	mantelzorg als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
mantelzorgvoorziening	afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelzorg bij een bestaande woning;
middenhuurwoning	huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelsel-punten € 1.228,07 (prijspeil 2026);
NEN 2580	NEN 2580:2007/C1:2008: Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden, versie 2008
NEN 5725	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

concept

NEN 6578	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1 A1	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;

concept

NEN-EN-ISO 9377-2	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;

concept

NEN-ISO 15705	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
nota Parkeernormen	nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016 of diens opvolger: de meest recente gepubliceerde beleidsregel parkeernormen;
nutsvoorziening	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;
omgevingsplanactiviteit bouwwerken	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk;
omgevingsplanactiviteit slopen	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;
ondergeschikt bouwdeel	ondergeschikt deel aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;
openbaar gebied	openbaar gebied als bedoeld in paragraaf ~~6.10~~6.11 van dit omgevingsplan; niet bedoeld wordt openbaar toegankelijk gebied;
openbaar toegankelijk gebied	openbaar toegankelijk gebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; niet bedoeld wordt openbaar gebied;
overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand, eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren;
peil	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 gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
peiljaar	a. indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; b. indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum;
ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan	ruimtelijk besluit of ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn komen te vervallen;
sociale huurwoning	1°. een huurwoning: a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

concept

concept

	b. die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en c. met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of 2°. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;
starter	persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt. Bij twee kopers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
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;
tijdelijk deel van het omgevingsplan	tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a. van de Omgevingswet;
tuincentrum	vorm van detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, en de daarbij benodigde hulpmaterialen;
vloerpeil	~~de~~ hoogte van de afgewerkte begane grondvloer;
volumineuze detailhandel	vorm van detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals bedden, keukens en auto`s.
voorerfgebied – zone 1 ~~(v)~~	gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;
voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~	gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens, binnen 3 m afstand van openbaar toegankelijk gebied;
voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~	gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens, buiten 3 m afstand van openbaar toegankelijk gebied;
voorgevel	~~de~~ naar de weg of aan de voorkant van een gebouw gelegen gevel; of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevels, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn	~~de~~ voorste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een voorste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de voorgevel van het hoofdgebouw - zonder bijbehorende bouwwerken - alsmede het verlengde daarvan;
voorste perceelsgrens	~~de~~ perceelsgrens die in het verlengde van de voorgevel ligt;
vrijstaand hoofdgebouw	~~het~~ hoofdgebouw ~~,~~ dat niet is begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
warmteplan	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
wonen	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;
woning	~~een~~ ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
woongebouw	woongebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
woonruimte	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip;
woonwagen	woonwagen als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
zijdelingse perceelsgrens	~~de~~ perceelsgrens die in het verlengde van de zijgevel ligt;
zijgevel	niet de voorgevel of achtergevel van het bouwwerk;

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen

Artikel 1.3 bevat meet- en rekenbepalingen

Eerste lid

Het eerste lid onderdeel bepaalt dat als in een regel een norm is gegeven die geldt ter plaatse van een locatie, dat dan de betreffende norm geldt per afzonderlijk vlak. Deze meetbepaling is nodig omdat een in een regel opgenomen norm uit meerdere vlakken kan bestaan. Wanneer daaraan een normwaarde is gekoppeld, is in sommige gevallen niet duidelijk of die normwaarde betrekking heeft op alle vlakken gezamenlijk, of op elk vlak afzonderlijk. Dit meet- en rekenvoorschrift bepaalt dat de normwaarde op elk vlak afzonderlijk van toepassing is. Een voorbeeld hiervan is een omgevingsnorm voor "bruto-inhoud", de bruto-inhoud wordt bepaald door de daar bepaalde waarde met een geografisch bepaalde begrenzing. Die begrenzing kan uit meerdere vlakken bestaan. Per vlak wordt een normwaarde bepaald. Die normwaarde bepaalt, in samenhang met de regel, de bruto-inhoud. Stel dit is 50m³ in het ene perceel en 150m³ in het aangrenzende perceel, dan mag niet een gezamenlijke oppervlakte van 200m³ gebouwd worden als beide percelen van dezelfde eigenaar zijn. Elk vlak heeft een eigen waarde die niet overschreden mag worden. Wanneer die normwaarde voor meerdere vlakken gelijk is, dan is het uitgangspunt dat elke vlak afzonderlijk geldt tenzij anders is aangegeven.

concept

concept

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat op het bepalen van het geluid op een gevel de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing zijn. Deze hoeven daardoor niet afzonderlijk bij alle activiteiten geregeld te worden.

Derde en vierde lid

Het derde en vierde lid komt in de plaats van artikel 22.24 van de Voormalige Rijksregels. Het onderdeel is inhoudelijk ongewijzigd. In dit onderdeel zijn de bepalingen over de wijze van meten uit het tweede en derde lid van artikel 1 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht ongewijzigd overgenomen. Tevens is m3 mee genomen aangezien onder de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken de bruto-inhoud in m3 moet worden verstrekt en is een verwijzing naar paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12 met betrekking tot uitstekende delen van ondergeschikte aard. In paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12 staat aangeduid wat onder 'uitstekende delen van ondergeschikte aard' wordt bedoeld maar ook tot welke afmeting het gezien kan worden als 'uitstekende delen van ondergeschikte aard'. Groter dan deze afmeting, bedoeld in paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12 maakt dat het niet meer gezien kan worden als ''ondergeschikte aard' waardoor deze mee gerekend moeten worden bij onderstaande meet- en rekenbepalingen.

Vijfde lid

Het vijfde lid bepaalt dat voor een bouwwerk de volgende meet- en rekenbepalingen van toepassing zijn. Waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing blijven, als bedoeld in paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12. In paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12 staat aangeduid wat onder 'uitstekende delen van ondergeschikte aard' wordt bedoeld maar ook tot welke afmeting het gezien kan worden als 'uitstekende delen van ondergeschikte aard'. Groter dan deze afmeting, bedoeld in paragraaf ~~7.2.17~~7.2.12 maakt dat het niet meer gezien kan worden als ''ondergeschikte aard' waardoor deze mee gerekend moeten worden bij onderstaande meet- en rekenbepalingen.

Onder a: dit onderdeel bepaalt hoe de kortste afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens gemeten moet worden, het kan gaan over de voorste perceelsgrens, zijdelingse perceelsgrens of achterste perceelsgrens.

Onder b: dit onderdeel bepaalt hoe de oppervlakte van een alle bouwwerken op een bouwperceel gemeten moet worden.

Onder c: dit onderdeel bepaalt hoe het bebouwingspercentage van een alle bouwwerken op een bouwperceel gemeten moet worden.

Onder d: dit onderdeel bepaalt hoe de bouwhoogte van een bouwwerk waarvan uit het straatpeil wordt gerekend.

Onder e: dit onderdeel bepaalt hoe de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk gemeten moet worden.

Onder f: dit onderdeel bepaalt hoe de dakhelling gemeten moet worden.

Onder g: dit onderdeel bepaalt dat de goothoogte, door middel van de schetsen in ~~het zesde~~ dit lid van dit artikel, wordt gemeten vanaf het straatpeil tot aan de oranje of blauwe pijl op de schets. Het is mogelijk dat er een berekening van het dakoppervlakte of geveloppervlakte gedaan moet worden om de oranje of blauwe pijl toe te passen. Als het bouwwerk geen dak heeft die in de schetsen ~~van het zesde lid van dit artikel~~ voorkomt dan wordt aan de algemene duiding voor de goothoogte gehouden: de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Onder h: De dakoppervlakte wordt bepaald door een loodrechte neerwaartse projectie op het dakoppervlak.

Onder i: De geveloppervlakte wordt bepaald door een loodrechte projectie op de gevel die relevant is voor de berekening.

Onder j: dit onderdeel bepaalt hoe de inhoud van een bouwwerk gemeten moet worden.

Onder k: dit onderdeel bepaalt hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden.

Onder l: dit onderdeel bepaalt dat op de bepaling van de bruto-vloeroppervlakte de NEN 2580 van toepassing is. Hiermee wordt aangesloten op het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin is als begripsbepaling voor bruto-vloeroppervlakte opgenomen dat het betrekking heeft op 'bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580'. Tevens wordt aangesloten op de Voormalige Rijksregels artikel 22.35 onder c, waarvoor de aanvraagvereisten voor o.a. bruto-vloeroppervlakte wordt gevraagd. Deze aanvraagvereisten worden ook in dit omgevingsplan gevraagd waardoor het relevant wordt om aan te geven hoe de bruto-vloeroppervlakte wordt bepaald.

Onder m: dit onderdeel bepaalt dat op de bepaling van de bruto-inhoudoppervlakte de NEN 2580 van toepassing is. Hiermee wordt aangesloten op de Voormalige Rijksregels artikel 22.35 onder c, waarvoor de aanvraagvereisten voor o.a. bruto-inhoud wordt gevraagd. Deze aanvraagvereisten worden ook in dit omgevingsplan gevraagd waardoor het relevant wordt om aan te geven hoe de bruto-inhoud wordt bepaald.

Onder n: dit onderdeel bepaalt hoe de gootlengte van een bouwwerk gemeten moet worden.

Onder o: dit onderdeel bepaalt dat de hoogte van een windturbine wordt gemeten vanaf het straatpeil tot aan de (wieken)as.

Zesde lid

~~Het vijfde lid laat de schetsen ten behoeve van het bepalen van de goothoogte voorkomend in het vijfde lid van dit artikel zien.~~

~~Zevende lid~~

Het ~~zevende~~zesde lid bevat een een overgangsrechtelijke bepaling. Ter plaatse van 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' zijn de meet- en rekenbepalingen zoals opgenomen in het ter plaatse geldende van toepassing. Het werkingsgebied van dit lid is beperkt tot die gebieden ter plaatse van 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking'. Daarmee wordt ook in de viewer inzichtelijk waar dit artikel van toepassing is, en waar niet. Dit gaat over ruimtelijke plannen die onder het voorgaande recht zijn opgenomen, deze blijven gelden tot de regels in dit omgevingsplan worden uitgerold. Met het door de tijd heen vervangen en laten vervallen van ruimtelijke plannen tijdens de uitrol, wordt dat werkingsgebied steeds kleiner.

JJJJ

Na sectie ' Verboden gebruiksactiviteiten' worden vijf secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.5 Voorrangsbepaling

Dit artikel bepaalt dat de regels over datacentra in deze paragraaf voor gaan op de bestaande regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. de bestemmingsplannen).

Artikel 6.7 Oogmerken

In dit artikel staan de oogmerken van dit hoofdstuk. Een van de oogmerken van dit hoofdstuk (sub d) is het toekomstbestendig benutten van het elektriciteitsnetwerk. Dit oogmerk is aanvullend op de rol die de netbeheerder (Liander) heeft bij het toekennen van een netaansluiting. De gemeente beoordeeld niet of er op het moment van aanvraag capaciteit beschikbaar is, maar beoordeelt juist of er bij het toekennen van ruimte op het elektriciteitsnet nog capaciteit beschikbaar blijft in de (nabije) toekomst voor andere gebiedsontwikkeling of verduurzamingsopgaven in de omgeving (bezien vanuit het systeem van de elektriciteitsinfrastructuur).

Artikel 6.8 Algemene regels

Het eerste lid regelt de (algemene) verbodsbepaling op datacentra. Het gebruiken van locaties ten behoeve van een datacentrum is in het hele ambtsgebied niet toegestaan.

NB: ondanks deze verbodsbepaling staat het initiatiefnemers altijd vrij op basis van wet- en regelgeving, om een aanvraag om omgevingsvergunning en/of vooroverleg ten behoeve van een data-

centrum in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders zal in dat geval moeten beoordelen of het toch medewerking wil verlenen. Die beoordeling vindt plaats in het kader van de procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het datacentrumbeleid vormt daarbij een belangrijk beoordelingsinstrument voor het college.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de verbodsbepaling. Deze uitzondering regelt dat bedrijven en/of organisaties die voor de eigen bedrijfsvoering gebruik maken van dataservers en derhalve de functie van datacentrum ondersteunend is aan de hoofdfunctie op een locatie deze ondersteunende functie kunnen blijven uitvoeren. Een ondersteunende functie is per definitie ook ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Artikel 6.9 Overgangsbepaling

Dit artikel bevat (algemeen) overgangsrecht. Het overgangsrecht stelt dat eventuele datacentra die voor de inwerkingtreding van de verbodsbepaling reeds waren toegestaan/vergund, hun bedrijfsvoering kunnen continueren.

Artikel 6.12 Locaties voor detailhandelsactiviteiten

Dit artikel bepaalt waar detailhandelsactiviteiten mogen worden verricht.

Het eerste lid stelt de hoofdregel: detailhandel is uitsluitend toegestaan binnen de locatie 'Functie Detailhandel'. Daarmee is detailhandel buiten deze aangewezen locaties in beginsel verboden, tenzij elders in het omgevingsplan een uitzondering is gemaakt (zoals ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij bedrijven of agrarische activiteiten).

Het tweede lid bepaalt voor specifieke activiteiten dat deze alleen op een bepaalde locatie zijn toegestaan en op andere plekken niet.

Het derde lid regelt voor bepaalde locaties dat die exclusief voor bepaalde activiteiten mogen worden gebruikt.

KKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.5~~6.17 Toepassingsbereik

LLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.8~~6.20 Toepassingsbereik

MMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.10.4~~6.11.4 Groen

NNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Paragraaf ~~6.10.5~~6.11.5 Water

OOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.20~~6.32 Toepassingsbereik

PPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.26~~6.38 Overbewoning woonruimte

QQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.1 Toepassingsbereik

Artikel 7.1 bepaalt dat dit hoofdstuk van toepassing is op het bouwen, in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk (zonder vergunningplicht), het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Onder een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verstaan het bouwen van een bouwwerk, en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Centraal in dit hoofdstuk staan activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken. Wat een 'bouwwerk' is, wordt bepaald door de in de Omgevingswet opgenomen begripsomschrijving. Het gaat om een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties, anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

Lid 1

Lid 1 bepaald dat dit hoofdstuk van toepassing is op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, waaronder wordt verstaan het bouwen van een bouwwerk, en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. De omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt geregeld in afdeling 7.2. In die afdeling zijn ruimtelijke regels opgenomen over waar bouwwerken zijn toegestaan, en in welke omvang. Daarmee lijken de regels in deze afdeling het meest op de bouwregels zoals die voorheen in bestemmingsplannen werden opgenomen. Daarin zijn onder meer algemene regels opgenomen waaraan een bouwwerk op een specifieke locatie moet voldoen, is bepaald wanneer een vergunningplicht van toepassing is, en zijn beoordelingsregels opgenomen. Tot slot bevat ook hoofdstuk 22 algemene regels die van toepassing zijn op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. In bijlage I bij de Omgevingswet is aangegeven dat onder bouwen wordt verstaan 'plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vergroten' van een bouwwerk. Dat betekent dat niet alleen het realiseren van een nieuw bouwwerk onder het bouwen van een bouwwerk valt, maar ook het veranderen van een bouwwerk. Met betrekking tot het 'in stand houden' en 'gebruiken' van bouwwerken wordt expliciet gemaakt dat de regels niet alleen zien op de bouwactiviteit (het bouwen van een bouwwerk), maar ook op het in stand mogen houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Hiermee wordt aangesloten op de rechtspraktijk van voor de Omgevingswet. Er is ten opzichte van die rechtspraktijk geen materiële wijziging beoogd. Belangrijk is dat voor zover dit hoofdstuk van toepassing is op het gebruik van bouwwerken, dit betrekking heeft op de combinatie van het bouwen, in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Het antwoord op de vraag welk gebruik is toegestaan, en onder welke voorwaarden, wordt gegeven in hoofdstuk 6 van dit omgevingsplan.

Lid 2

concept

Lid 2 verduidelijkt wat er niet geregeld wordt in dit hoofdstuk. Dat is ~~enerzijds~~ de omgevingsplanactiviteit slopen, waaronder wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk. Hiermee wordt aangesloten op bijlage I bij de Omgevingswet, waarin is bepaald dat onder slopen wordt verstaan het 'geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen'. De omgevingsplanactiviteit slopen wordt geregeld in hoofdstuk 8. Wanneer sprake is van sloopwerkzaamheden in het kader van het veranderen van een bestaand bouwwerk, bijvoorbeeld bij het vervangen van een kozijn, is in juridische zin geen sprake van het 'slopen van een bouwwerk', maar van het 'bouwen van een bouwwerk'. Er is dan immers sprake van een 'veranderen van een bouwwerk'. In dat geval vallen ook de sloopwerkzaamheden, die worden verricht in het kader van de verandering van het bouwwerk, onder de reikwijdte van afdeling 7.2. Dat betekent dat de sloopwerkzaamheden pas mogen plaatsvinden nadat voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken de in afdeling 7.2 bedoelde vergunning is verleend (tenzij de vergunningplicht niet van toepassing is). ~~Anderzijds wordt verwezen naar~~Daarnaast is aangegeven dat dit hoofdstuk ~~6 om antwoord te geven op~~ ook niet gaat over de ~~vraag welk gebruik is toegestaan en onder welke voorwaarden.~~zogenaamde technische bouwactiviteiten.

Samenloop met andere activiteiten

Het kan voorkomen dat een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een omgevingsplanactiviteit slopen geheel of gedeeltelijk samenvalt met de uitoefening van een andere activiteit waarover in dit omgevingsplan of in een andere regeling regels zijn gesteld. Bijvoorbeeld het verbouwen van een bouwwerk waarvoor ook een vergunning voor een aanlegactiviteit noodzakelijk is. Over beide activiteiten bevat dit omgevingsplan afzonderlijke regels. De regels over die verschillende activiteiten zijn gesteld met een uiteenlopend oogmerk. Per activiteit vindt met het oog daarop een belangenafweging plaats. Eén feitelijke handeling kan dus bestaan uit meerdere juridische activiteiten, zoals bedoeld in dit omgevingsplan of in enige andere regeling. Die activiteiten hebben een onlosmakelijke samenhang (want één feitelijke handeling), maar worden elk afzonderlijk gereguleerd. Dat kan inhouden dat voor die ene feitelijke handeling meerdere omgevingsvergunningen nodig zijn. Een aanvraag om een omgevingsvergunning kan naar keuze van de aanvrager op een of meer activiteiten betrekking hebben (artikel 5.7, eerste lid, van de Omgevingswet).

RRRR

Sectie ' Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 7.21 Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik~~ Artikel 7.3 Toegestane bouwwerken

Artikel ~~7.21~~7.3 bepaalt dat bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt ten behoeve van een ter plaatse geldend gebruiksdoel, bedoeld in hoofdstuk 6. Deze bepaling is van toepassing op alle bouwwerken, vergunningvrij of niet. In zoverre regelt deze bepaling hetzelfde als hoofdstuk 6.

Voor zover een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig is, dan wordt bij de vergunningaanvraag opgenomen in afdeling 7.2 in samenhang met artikel ~~7.21~~7.3 ook getoetst of het beoogd gebruik in overeenstemming is met het ter plaatse geldend gebruiksdoel, bedoeld in hoofdstuk 6. Deze bepaling geldt overal binnen de gemeente Heusden, ook daar waar nog een ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan geldt.

Buiten het omgevingsplan om kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan. Daarmee kan voor een bestaand gebouw of een nieuw gebouw een ander gebruik worden toegestaan dan dat op grond van hoofdstuk 6 is toegestaan. In onderdeel c is geregeld dat een bouwwerk ook gebruikt mag worden op een wijze die in overeenstemming is met een dergelijke verleende buitenplanse omgevingsvergunning. Onderdeel d regelt hetzelfde voor een buitenplanse omgevingsvergunning, verleend onder de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

SSSS

Sectie ' Specifieke zorgplicht' wordt geplaatst na sectie ' Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Artikel ~~7.3~~7.4 Specifieke zorgplicht

Artikel ~~7.3~~7.4 bepaald dat ongewenste situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden voorkomen moeten worden door middel van maatregelen getroffen door degene die de werkzaamheden verricht.

Voor zover het daarbij gaat om maatregelen ter voorkoming van letsel van personen en gevaar voor de veiligheid van belendingen wordt dat geregeld door artikel 7.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; daarbij gaat het zowel om het voorkomen van letsel van personen op belendende percelen als om letsel van personen die zich onbevoegd op de bouwplaats bevinden. De veiligheid van het op de bouwplaats werkzame personeel valt onder de Arbeidsomstandighedenwet.

Dit artikel heeft betrekking op het voorkomen van beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden. Het gaat in dit artikel dus om het voorkomen van schade, hinder en overlast en niet om aspecten van gezondheid en veiligheid. De manier waarop in de praktijk invulling wordt gegeven aan dit artikel zal afhankelijk zijn van de locatie en de aanwezigheid van bebouwing en mensen in de omgeving daarvan. Dit biedt de benodigde ruimte voor maatwerk en legt de eerste verantwoordelijkheid neer bij diegene die de werkzaamheden uitvoert.

TTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.5 ~~Waar is een bouwwerk toegestaan~~ Bestaande afwijkende maatvoering

~~In dit artikel is bepaald waar bouwwerken zijn toegestaan, namelijk ter plaatse van een bouwvlak. Buiten een aangeven bouwvlak zijn bouwwerken, tenzij elders anders is bepaald, niet toegestaan. Het 'tenzij elders anders bepaald' geeft al aan dat er uitzonderingen zijn, deze worden in de activiteit met betrekking tot een bouwwerk nader omschreven.~~

Dit artikel bepaalt dat afwijkingen op goot- en bouwhoogte, positie, oppervlakte, minimale afstand en/ of maximale afstand die afwijken van de bepalingen in het omgevingsplan behouden mogen blijven. Belangrijke voorwaarde is wel dat deze legaal tot stand zijn gekomen. Dat beteken dat de situatie met een geldende vergunning is ontstaan óf dat er op het moment van oprichting de bouwwerken zonder vergunning legaal kon worden opgericht.

UUUU

Na sectie ' Waar is een bouwwerk toegestaan' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 7.6 Veranderen van een bouwwerk

Het is toegestaan om een gebouw te wijzigen, mits het geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte of bouwvolume plaatsvind. Daarnaast mag het geen bouwwerk zijn zoals bedoeld in artikel 2.29, onder b ot en met r, dat niet voldoet aan de daar gestelde eisen. Ten slotte zijn kozijn- en gevelwijzigingen apart geregeld, zie paragraaf 7.2.13. De reden daarvoor is dat er eisen over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing kunnen zijn.

VVVV

Sectie ' Verbod omgevingsplanactiviteit bouwwerken' wordt geplaatst na sectie ' Veranderen van een bouwwerk'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 7.4 Verbod omgevingsplanactiviteit bouwwerken~~ Artikel 7.7 In stand houden van een bouwwerk

Eerste lid

~~Op grond van artikel 7.4 is het verboden een omgevingsplanactiviteit bouwwerken ter verrichten dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk.~~

concept

~~Het doel van dit lid was om artikel 22.26 van de Voormalige Rijksregels over te nemen met een andere formulering maar inhoudelijk gelijk te blijven. Echter is het technisch niet mogelijk om een vergunningplicht op te nemen zonder een activiteit toe te kennen. Een overkoepelende activiteit 'omgevingsplanactiviteit bouwwerken' blijkt niet mee genomen te kunnen worden in het annoteren en het opstellen van toepasbare regels. Daarom is lid 1 omgezet van het toepassen van een algehele vergunningsplicht voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken naar het verbod om een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk.~~

~~De basis van waaruit dit artikel komt blijft gelijk: artikel 22.26 van de Voormalige Rijksregels. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet zoals die was opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. Het gaat daarbij om een beoordeling op passendheid binnen van toepassing zijnde ruimtelijke regels, en op het voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voorliggend omgevingsplan bevat aanvullende beoordelingsaspecten voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in Afdeling 7.2.~~

~~Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om vergunningvrije gevallen die zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, tenzij artikel 2.30 van dat besluit van toepassing is. Bij de aanwijzing in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In dat geval moet dus wel aan de daarop betrekking hebbende regels worden getoetst. Hetzelfde geldt als één van de in artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken genoemde uitzonderingen van toepassing is.~~

~~De vergunningplicht voorziet niet alleen in het bouwen van een bouwwerk, maar ook in het in stand houden en gebruiken van dat te bouwen bouwwerk. Deze omschrijving wijkt af van de omschrijving in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Met deze nieuwe omschrijving van de vergunningplicht wordt ten opzichte van die vergunningplicht voor 'het bouwen van een bouwwerk', voor zover deze betrekking heeft op de toets aan de ruimtelijke regels als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, expliciet gemaakt dat deze niet alleen ziet op een toestemming om het bouwwerk te mogen bouwen maar eveneens ziet op het in stand mogen houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in overeenstemming met de opgave in de vergunningaanvraag. Hiermee wordt aangesloten op de rechtspraktijk van voor de Omgevingswet en is geen materiële wijziging beoogd.~~

~~In aansluiting hierop wordt in de beoordelingsregels ook gecodificeerd dat een toets van een omgevingsvergunning bouwactiviteit aan het omgevingsplan niet alleen betrekking heeft op regels over het bouwen van bouwwerken, maar ook op regels over het in stand houden (of aanwezig mogen hebben) van bouwwerken. Verder wordt hiermee, in overeenstemming met de rechtspraktijk van voor de Omgevingswet, gecodificeerd dat wordt getoetst of het voorgenomen gebruik van het bouwwerk niet in strijd is met de hiervoor in het omgevingsplan gestelde regels (zie activiteiten met betrekking tot bouwwerken, bedoeld in Afdeling 7.2). Als aannemelijk is dat een bouwactiviteit ten dienste staat van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, was dit immers in de rechtspraktijk een reden om de vergunning voor een bouwactiviteit mede aan te merken als aanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en te weigeren als de vergunning niet met toepassing van artikel 2.12 van genoemde wet kan worden verleend. Als de opgave in de vergunningaanvraag over het voorgenomen gebruik geen aanleiding is geweest om de vergunning te weigeren, mag het bouwwerk in overeenstemming met die opgave worden gebruikt.~~

~~Belangrijk is dat de vergunningplicht ziet op de combinatie van het bouwen, in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Er ontstaat met de nieuwe omschrijving dus geen zelfstandige vergunningplicht voor latere gebruiksveranderingen in het betrokken bouwwerk. Zolang voor een later tot stand te brengen ander gebruik op grond van hoofdstuk 6 van het omgevingsplan geen afzonderlijke vergunningplicht in het leven is geroepen en het nieuwe gebruik in overeenstemming is met de regels voor het gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan, is er geen binnenplanse of buitenplanse vergunning voor die gebruikswijziging nodig.~~

~~Verder is van belang dat een verleende vergunning voor de desbetreffende omgevingsplanactiviteit voorziet in toestemming voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, op grond van het omgevingsplan zoals dat luidt ten tijde van de genomen beslissing.~~

Dit artikel bepaalt wanneer een bouwwerk in stand mag worden gehouden. Het verbod ziet erop dat een bouwwerk waarvoor geen vergunning is verleend, niet in stand mag worden gehouden.

De regels gelden zowel voor een bouwwerk als een geheel als voor een gedeelte van een bouwwerk. Wanneer een gebouw is aangepast en daarvoor was een vergunning nodig die niet is verleend, dan geldt het verbod enkel voor de aanpassing.

Tweede lid

~~Is een tekstuele verduidelijking van het eerste lid, waarbij duidelijk gemaakt wordt dat er bouwwerken bestaan waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving) en bij sommige activiteiten met betrekking tot bouwwerken, als bedoeld in afdeling 7.2, waarbij onder gestelde voorwaarden geen vergunningplicht geldt.~~

Dit lid bevat een aantal afwijkingen van het eerste lid. Het verbod in het eerste lid geldt namelijk niet als een bouwwerk vergunningsvrij was op het moment dat het gebouwd werd. Het geldt ook niet als op grond van hoofdstuk 7 geen omgevingsvergunning nodig is. In die gevallen moet wel aan de algemene regels in dit hoofdstuk worden voldaan.

Derde lid

~~Het derde lid voorziet in het geval van een tijdelijke vergunning, waarbij na gestelde tijd het recht om het bouwwerk te gebruiken en in stand te houden verloopt.~~

Dit lid bepaald dat als een bouwwerk slechts tijdelijk is toegestaan, het verbod gaat gelden nadat die periode is verstreken. Dit kan voorkomen als er een termijn in een omgevingsvergunning is genoemd óf als op grond van de algemene regels in dit hoofdstuk een bouwwerk slechts een bepaalde periode mag staan.

WWWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.22~~7.8 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil

~~Artikel 7.22 komt in de plaats van artikel 22.5 en 22.4 van de Voormalige Rijksregels. Artikel 22.5 is aangepast.~~

~~*Eerste lid*~~

In dit artikel is geregeld dat met het bouwen van een meldings- of vergunningplichtig ~~hoofdgebouw (anders dan '~~bouwwerk~~')~~ pas mag worden begonnen, als ten aanzien van straatpeil en perceelsgrenzen op basis van een actueel hoogteplan overleg heeft plaatsgevonden met de gemeentelijk landmeetkundige.

Uitgaan van een juist straatpeil is onderdeel van het bouwtraject. Bij de beoordeling van een plan moet de gemeente in staat zijn om de hoogte waarop gebouwd gaat worden te kunnen toetsen. Dit gebeurt op basis van een actueel hoogteplan inclusief voorstel straatpeilhoogte. Om overlast in de toekomst te voorkomen is het van belang om in een vroeg stadium te beoordelen of er problemen kunnen ontstaan.

~~*Tweede lid*~~

~~Het tweede lid bepaalt, in navolging van artikel 22.4 van de Voormalige Rijksregels, maatwerkvoorschriften over het eerste lid kunnen worden gesteld.~~

XXXX

concept

Sectie ' Toepassingsbereik' wordt geplaatst na sectie ' Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.18 Toepassingsbereik

Artikel 7.18 bepaalt dat deze afdeling van toepassing is op ~~de omgevingsplanactiviteit~~ bouwwerken ~~en regels bevat over bouwwerken~~. In dit hoofdstuk zijn ruimtelijke regels opgenomen over waar bouwwerken zijn toegestaan, en in welke omvang. Daarmee lijken de regels in deze afdeling het meest op de bouwregels zoals die voorheen in bestemmingsplannen werden opgenomen. Ze bevatten algemene regels waaraan een bouwwerk op een specifieke locatie moet voldoen. Als er voor bepaalde gevallen geen vergunningplicht geldt, dan moet nog altijd wel voldaan worden aan de in hoofdstuk 7 gestelde regels over bouwwerken. Wanneer de vergunningplicht wel van toepassing is, dan moet een aanvraag worden getoetst aan de beoordelingsregels per activiteit.

YYYY

Sectie ' Algemene aanvraagvereisten' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.20 Algemene aanvraagvereisten

Artikel 7.20 bevat de algemene aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. Aanvraagvereisten die verband houden met specifieke beoordelingsregels zijn bij deze specifieke beoordelingsregels opgenomen.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onderdelen a tot en met h en j en k van de Voormalige Rijksregels. Het vervangt tevens artikel 22.286 Voormalige Rijksregels. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht. De aanvraagvereisten zijn aanvullend op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling.

Het artikel is inhoudelijk ongewijzigd en aangevuld op de volgende punten:

Onder a: aan de aanvraagvereisten is toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Onder c: de schrijfwijze is aangepast zodat bruto-inhoud en bruto-vloeroppervlakte op dezelfde manier wordt omschreven zoals in artikel 1.3 waarin de meet- en rekenbepalingen zijn aangegeven.

Onder d. 2: [..]en het bouwvlak indien deze aanwezig is. Aangezien we in het omgevingsplan een omgevingsplanactiviteit bouwwerken opstellen in relatie tot het bouwvlak is het relevant om dit op te nemen.

Onder e: de volgorde is veranderd aangezien het logisch is om dit op de situatie tekening aan te geven het aangeven van een parkeervoorziening is niet altijd relevant daar is ‘indien relevant’ toegevoegd.

Onder g: indien relevant, zoals bij een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk is het relevant om geveltekeningen, plattegronden en doorsnedetekening(en) aan te leveren zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken getoetst kan worden aan de beoordelingsregels zoals bedoeld in afdeling 7.2. Van dit artikel onder b t/m f kunnen deze aanvraagvereisten aangegeven worden op de tekeningen die voor onderdeel f worden aangevraagd.

Onder h: aangezien het in sommige gevallen moeilijk is om de druiplijn zichtbaar te krijgen in relatie tot de goothoogte is h opgenomen. Daarbij is de gedachten dat als het bouwwerk overeenkomt met de schetsen in artikel 1.3, ~~zesde~~vijfde lid het makkelijker wordt om de goothoogte te bepalen.

concept

Onder ~~k~~j: de laatste aanvulling van de Voormalige Rijksregels is opgenomen in de aanvraagvereisten.

ZZZZ

Sectie ' Toepassingsbereik' wordt geplaatst na sectie ' Algemene aanvraagvereisten'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.23~~7.22 Toepassingsbereik

Artikel ~~7.23~~7.22 bepaalt dat deze afdeling van toepassing is op de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en regels bevat over het hoofdgebouw.

In deze paragraaf zijn ruimtelijke regels opgenomen over waar hoofdgebouwen zijn toegestaan en in welke omvang. Daarmee lijken de regels in deze afdeling het meest op de bouwregels zoals die voorheen in bestemmingsplannen werden opgenomen. Omdat er bij het bouwen van een hoofdgebouw altijd vergunningplicht geldt zijn alleen de aanwijzing vergunningplicht en beoordelingsregels opgenomen en geen algemene regels.

Het betreft hierbij dus alleen het hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of andere bouwwerken worden in andere paragrafen van ~~Afdeling~~ afdeling 7.2 uitgewerkt.

AAAAA

Sectie ' Aanwijzing vergunningplichtige gevallen' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.24~~7.23 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

~~Artikel 7.24 bepaalt dat het in alle gevallen vergunningsplichtig is om een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw te verrichten.~~

Artikel 7.23 bepaalt dat het in alle gevallen vergunningplichtig is om een hoofdgebouw te bouwen of te veranderen.

BBBBB

Sectie ' Beoordelingsregels' wordt geplaatst na sectie ' Aanwijzing vergunningplichtige gevallen'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.25~~7.24 Beoordelingsregels

Eerste lid

Lid 1 bepaalt dat voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw, alle leden uit het artikel ~~7.25~~7.24 van toepassing zijn om tot de beoordeling van de omgevingsvergunning te komen.

Tweede lid

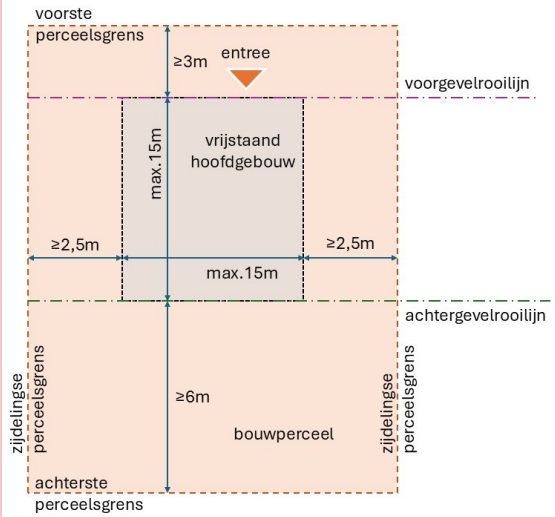
Lid 2 bepaalt waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, namelijk ter plaatse van een bouwvlak. Buiten een aangeven bouwvlak zijn hoofdgebouwen niet toegestaan.

Derde lid

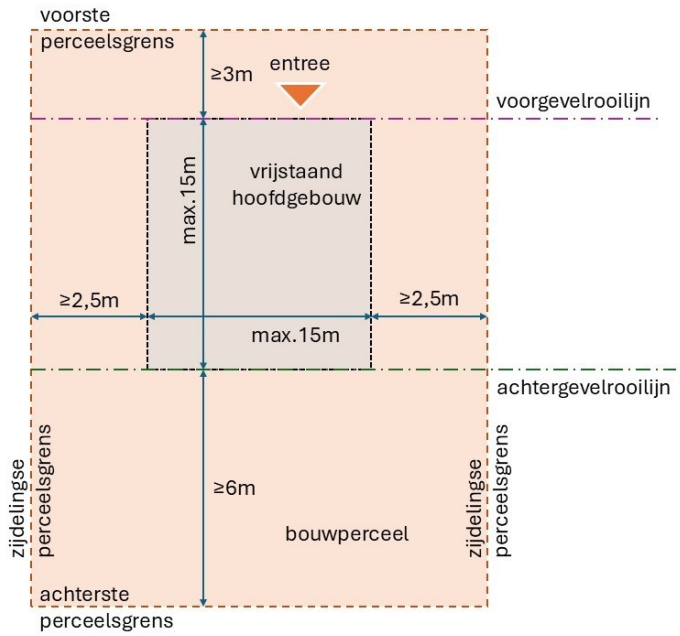
Bij nieuwe ontwikkelingen is het mogelijk dat er geen bouwvlakken aanwezig zijn alleen een aanduiding van een bouwperceel. In dat geval wordt de positie van het hoofdgebouw geduid volgens de volgende onderdelen:

concept

concept



Afbeelding: Indicatie van een indeling van het bouwperceel bij een vrijstaand hoofdgebouw



Onder a:

Onder 1: de positie van de voorgevel ten opzichte van de voorste perceelsgrens is minimaal 3 meter, enerzijds voor stedenbouwkundige positionering maar o.a. ook om te kunnen parkeren op eigen terrein. Daarnaast is het mogelijk om andere afstanden aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder 2: de positie van de voorgevel kan bij nieuwbouw bepaald worden door de voorgevel van een hoofdgebouw dat al is gepositioneerd in een aangrenzend perceel, dan wel in dezelfde straat. Omdat er altijd uitzonderingen zijn moet dit wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Dat houdt de deur open om, onderbouwde, afwijkingen hiervan voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders.

Onder b:

Onder 1: de positie van de zijgevel ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2,5 meter. In de bestemmingsplannen is er een wisselende afstand van 2 of 3 meter aangehouden, 2,5 meter is daarmee een afwijkende maat. Echter vanuit brandoverslag en brandveiligheidseisen is het een logische maat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 4.45 weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag: wordt verwezen naar de NEN 6068, waarin aangegeven wordt dat als gebouwen, waarin een brandcompartiment ligt, dichter dan 2,5 meter op de perceelsgrens gebouwd zijn, de gevelopeningen brandwerend uitgevoerd moeten worden om brandoverslag te voorkomen. Deze lijn is aangehouden en wordt nu in het omgevingsplan opgenomen. Daarnaast is het mogelijk om andere afstanden aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder 2 en 3: worden andere woningtypes aangeduid die door de typologie niet met één of beide zijdes een afstand kunnen houden tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit hoofdgebouw moet dan wel in een eigen bouwperceel staan, het is namelijk ook mogelijk dat bij bijvoorbeeld de typologie meerdere aaneengebouwde hoofdgebouwen op één bouwperceel staan. Dan is het niet logisch dat deze dan alsnog, per hoofdgebouw, met één of beide zijdes in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden.

Onder c: de positie van de achtergevel ten opzichte van de achterste perceelsgrens is minimaal 6 meter voor het behoud van een achtertuin en de ruimte om een buitenberging conform artikel 4.172 van het Besluit bouwwerken leefomgeving te plaatsen. Daarnaast is het mogelijk om andere afstanden aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder d: de diepte van het hoofdgebouw is op stedenbouwkundige inpassing per typologie bepaald. Daarnaast is het mogelijk om een andere bouwdiepte aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder e: de diepte van het hoofdgebouw mag uitgebreid worden met 5 meter indien het bevoegd gezag op verschillende onderdelen een oordeel kan geven. Zo blijft het artikel ~~7.25~~7.24, derde lid, onder d voldoende flexibel voor verschillende bouwmassa's. Daarbij moet nog wel altijd voldaan worden aan artikel ~~7.25~~7.24, derde lid, onder a tot en met c.

Onder f: de breedte van het hoofdgebouw is op stedenbouwkundige inpassing per typologie bepaald. Daarnaast is het mogelijk om een andere bouwbreedte aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder g: de breedte van het hoofdgebouw mag uitgebreid worden met 5 meter indien het college van burgemeester en wethouders op verschillende onderdelen een oordeel kan geven. Zo blijft het artikel ~~7.25~~7.24, derde lid, onder f voldoende flexibel voor verschillende bouwmassa's. Daarbij moet nog wel altijd voldaan worden aan artikel ~~7.25~~7.24, derde lid, onder a tot en met c.

Vierde lid

Lid 4 bepaald met hoeveel procent het bouwvlak bebouwd mag worden. Hierin is niet het woord hoofdgebouw opgenomen omdat in het bouwvlak ook andere bouwwerken gebouwd mogen worden zoals o.a. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze regel komt oorspronkelijk niet in woongebieden voor maar omdat de regels voor hoofdgebouwen bij verschillende gebiedstypen van toepassing verklaard kunnen worden zoals ook in het centrumgebied of het buitengebied waar deze regel wel voorkomt met afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte is deze opgenomen in de regeling.

Vijfde lid

Lid 5 bepaald de positie van de zijgevel ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2,5 meter. In de bestemmingsplannen is er een wisselende afstand van 2 of 3 meter aangehouden, 2,5 meter is daarmee een afwijkende maat. Echter vanuit brandoverslag en brandveiligheidseisen is het een logische maat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 4.45 weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag: wordt verwezen naar de NEN 6068, waarin aangegeven wordt dat als gebouwen, waarin een brandcompartiment ligt, dichter dan 2,5 meter op de perceelsgrens gebouwd zijn, de gevelopeningen brandwerend uitgevoerd moeten worden om brandoverslag te voorkomen. Deze lijn is aangehouden en wordt nu in het omgevingsplan opgenomen. Daarnaast is het mogelijk om andere afstanden aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Onder b en c: worden andere woningtypes aangeduid die door de typologie niet met één of beide zijdes een afstand kunnen houden van de zijdelingse perceelsgrens. Dit hoofdgebouw moet dan wel in een eigen bouwperceel staan, het is namelijk ook mogelijk dat bij bijvoorbeeld de typologie

concept

meerdere aaneengebouwde hoofdgebouwen op één bouwperceel staan. Dan is het niet logisch dat deze dan alsnog, per hoofdgebouw, met één of beide zijdes in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden.

Zesde lid

Lid 6 bepaald wat voor gebouwen de maximum goothoogte is. Oorspronkelijk was de goothoogte voor de gehele gemeente 6 meter, door de grote hoeveelheid afwijkingen op de goot- en bouwhoogte is deze hoogte vergoot met 1 meter. Elk nieuw bestemmingsplan nam deze goothoogte aan. Deze lijn wordt nu ook in het omgevingsplan gevolgd met een goothoogte van 7 meter. Het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke locaties andere goothoogtes aan te houden door middel van een omgevingsnorm. De goothoogte wordt gemeten met toepassing van artikel 1.3.

Zevende lid

Lid 7 bepaald wat voor gebouwen de maximum bouwhoogte is. Oorspronkelijk was de bouwhoogte voor de gehele gemeente 10 meter, door de grote hoeveelheid afwijkingen op de goot- en bouwhoogte is deze hoogte vergoot met 1 meter. Elk nieuw bestemmingsplan nam deze bouwhoogte aan. Deze lijn wordt nu ook in het omgevingsplan gevolgd met een goothoogte van 11 meter. Het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke locaties andere bouwhoogtes aan te houden door middel van een omgevingsnorm. De bouwhoogte wordt gemeten met toepassing van artikel 1.3.

Achtste lid

Lid 8 bepaald dat de goothoogte niet over het gehele gevelvlak aangehouden moet worden. Dat geeft ruimte aan een differentiatie van verschillende architectuur stijlen. De oorspronkelijke regel werd op verschillende manieren geïnterpreteerd waardoor niet altijd op de juiste manier de percentages van de afwijkende goothoogte werd berekend. Dat is met het herschrijven van deze regel verduidelijkt. Tevens werd deze regel alleen bij nieuwe bestemmingsplannen opgenomen maar wederom met het argument om een differentiatie van verschillende architectuur stijlen toe te laten wordt de regel nu in het omgevingsplan opgenomen, waarbij het breder in de gemeente uitgerold kan worden.

CCCCC

Sectie ' Toepassingsbereik' wordt geplaatst na sectie ' Beoordelingsregels'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.29~~7.25 Toepassingsbereik

Artikel ~~7.29~~7.25 bepaalt dat deze afdeling van toepassing is op de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en regels bevat over het bijbehorend bouwwerk.

In deze paragraaf zijn ruimtelijke regels opgenomen over waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, en in welke omvang. Daarmee lijken de regels in deze afdeling het meest op de bouwregels zoals die voorheen in bestemmingsplannen werden opgenomen. Voor bijbehorende bouwwerken zijn zowel vergunningvrije mogelijkheden, die moeten voldoen aan de algemene regels van Paragraaf ~~7.2.4~~7.2.3, Afdeling 7.1 en 7.2.1. Ook wordt er een vergunningplicht ingesteld waarvoor beoordelingsregels zijn opgenomen.

Dit artikel gebruikt de omschrijving van een bijbehorend bouwwerk voor het toepassingsbereik zoals opgenomen in artikel 22.27 onder a en inhoudelijk ongewijzigd Artikel 22.36 onder de aanhef van a en onder a, 4° van de Voormalige Rijksregels.

De benaming ‘bijbehorend bouwwerk’ is wezenlijk anders dan dat we in de bestemmingsplannen gebruikten. In het bestemmingsplan spraken we namelijk van aan- uit- en bijgebouwen, waarvoor verschillende regelingen golden. Hoofdgebouwen moesten altijd binnen het bouwvlak worden gebouwd en aan- uit- en bijgebouwen konden zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Voor hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen golden andere regels. In de praktijk werd een uitbreiding van het hoofdgebouw (aanbouw) binnen het bouwvlak anders beoordeeld dan (vrijstaande) bijgebouwen, die buiten het bouwvlak lagen. Deze regelingen hadden als doel dat een uitbreiding van het hoofdgebouw (aangebouwd), binnen het bouwvlak op een andere manier benaderd werd dan een bijgebouw wat buiten het bouwvlak lag. Door de verzamelnaam ‘bijbehorend bouwwerk’

concept

waarbij we de begripsomschrijving van het Besluit bouwwerken leefomgeving hanteren (en die ook al gold onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht) komen de verschillende begrippen aan- en –uit bouw- en bijgebouw te vervallen.

DDDDD

Sectie ' Algemene regels' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.30~~7.26 Algemene regels

Artikel ~~7.30~~7.26 bepaalt waar een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk aan moet voldoen, indien het zonder vergunning gebouwd kan worden, voor de aanwijzing vergunningplichtige gevallen zie artikel ~~7.31~~7.27.

Eerste lid

Lid 1 bepaalt waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, namelijk zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Tweede lid

Lid 2 bepaalt met hoeveel procent het bouwvlak bebouwd mag worden. Hierin is niet het woord bijbehorend bouwwerk opgenomen omdat in het bouwvlak ook andere bouwwerken gebouwd mogen worden zoals o.a. hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze regel komt oorspronkelijk niet in woongebieden voor maar omdat de regels voor bijbehorende bouwwerken bij verschillende gebiedstypen van toepassing verklaard kunnen worden zoals ook in het centrumgebied of het buitengebied waar deze regel wel voorkomt met afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte is deze opgenomen in de regeling.

Derde lid

Lid 3 bepaalt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde op het bouwperceel binnen het bebouwingsgebied plus-voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ plus-voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~.

Oorsprong bestemmingsplannen

Aan- uit en bijgebouwen werden in het bestemmingsplan op de volgende manier begrensd in oppervlakte:

Onderdeel van de bestemmingsplan regeling m.b.t. de bestemming 'Wonen':
a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;
b. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
c. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;

Regel c kwam ook voor in de regeling bij bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Daarnaast was er nog een losse regeling voor overkappingen die bovenop de regeling van aan-, uit en bijgebouwen extra bebouwde oppervlakte kreeg toegekend en zowel binnen de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Tuin' mogelijk was:

Onderdeel van de bestemmingsplan regeling m.b.t. de bestemming 'Wonen' en bestemming 'Tuin':
a. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;

De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Wonen' zijn ruim opgezet en de bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn zeer gering en afgebakend. De woonbestemming kon zowel onder, achter en naast het hoofdgebouw liggen, zo ook grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. De

concept

tuinbestemming werd altijd voor het hoofdgebouw aangeduid en soms grenzend aan de zijkant van het hoofdgebouw aan openbaar toegankelijk gebied.

Oorsprong Voormalige Rijksregels

De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt geregeld in de staffel van Artikel 22.36 onder a, onder 3° van de Voormalige Rijksregels, wat voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht. Deze regeling gaat over de mogelijkheden ten opzichte van vergunningvrij bouwen en geldt alleen op het achtererfgebied. Het achtererfgebied wordt als volgt gedefinieerd in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving: *gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;*

Harmonisatie tussen bestemmingsplannen en Voormalige Rijksregels

Ongeacht of het 'aan- uit en bijgebouw' of 'bijbehorend bouwwerk' vergunningplichtig of vergunningvrij is moeten de regelingen ten opzichte van de gezamenlijke oppervlakte harmoniseren in het omgevingsplan.

Uitdaging 1: verschillende begrippen:

De benaming ‘bijbehorend bouwwerk’ is wezenlijk anders dan dat we in de bestemmingsplannen gebruikten. In het bestemmingsplan spraken we namelijk van aan- uit- en bijgebouwen, waarvoor verschillende regelingen golden. Hoofdgebouwen moesten altijd binnen het bouwvlak worden gebouwd en aan- uit- en bijgebouwen konden zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Voor hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen golden andere regels. In de praktijk werd een uitbreiding van het hoofdgebouw (aanbouw) binnen het bouwvlak anders beoordeeld dan (vrijstaande) bijgebouwen, die buiten het bouwvlak lagen. Deze regelingen hadden als doel dat een uitbreiding van het hoofdgebouw (aangebouwd), binnen het bouwvlak op een andere manier benaderd werd dan een bijgebouw wat buiten het bouwvlak lag. Door de verzamelnaam ‘bijbehorend bouwwerk’ waarbij we de begripsomschrijving van het Besluit bouwwerken leefomgeving hanterend (en die ook al gold onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht) komen de verschillende begrippen aan- en –uit bouw- en bijgebouw te vervallen.

Uitdaging 2: oppervlakte bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Zowel de bestemmingsplannen, in een losse regel voor aan-, uit en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, als de Voormalige Rijksregels, in de staffel, werkt met een basis van maximaal 50% bebouwing op het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden. De grondslag voor beide regels is gelijk en wordt daarom in het omgevingsplan opgenomen, op deze manier blijft er ten alle tijde voldoende onbebouwd oppervlakte ten behoeve van onder andere voldoende buitenruimte in het kader van gezondheid en minder verhard oppervlakte in het kader van het milieu (water, hitte, flora en fauna) over. Deze basis is in de regeling dan ook mee genomen.

De 50% bebouwd oppervlakte heeft een maximum van 90 m^2. Daarmee sluit de regeling aan op de staffel in de Voormalige Rijksregels en op het bestemmingsplan waarbij aan-, uit en bijgebouwen a 60m^2 plus overkappingen die maximaal 30 m^2 groot mochten zijn, de gezamenlijke oppervlakte is daarmee 90m^2.

Ten slotte is zowel in de bestemmingsplannen als de Voormalige Rijksregels een vermeerdering van de 90m^2 mogelijk, mits het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden een grotere oppervlakte heeft dan 300m^2. Voor beide geldt ook dat het absolute maximum aan bouwwerken 150m^2 is.

Uitdaging 3: conflicterende zones in het bouwperceel om de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde te berekenen:

concept

concept

De bestemmingsplannen rekenen met de lijn achter de achtergevelrooijlijn om onder andere de oppervlakte te berekenen en om percentage bebouwd oppervlakte op te leggen. De Voormalige Rijksregels reken met het achtererfgebied dat start vanaf 1 meter achter de voorgevelrooijlijn met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw om ook onder andere de oppervlakte te berekenen en om percentage bebouwd oppervlakte op te leggen. De rest van de grond is voorerfgebied en mag niet mee gerekend worden.

Een voorbeeld met een hoeksituatie, waarbij het bouwperceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied schept duidelijkheid over de verschillen tussen beide regelingen. Voor dit voorbeeld is het bestemmingsplan tot en met het openbaar gebied de Woonbestemming toegekend, zo wordt een veel grotere zone bereikt dan als gekeken wordt naar de Voormalige Rijksregels. Deze regelen min of meer dat het achtererfgebied alleen achter het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt als het aan de zijkant grenst aan openbaar toegankelijk gebied, al het overige ligt in het voorerfgebied. Dat zorgt ervoor dat in een hoeksituatie het bestemmingsplan een grotere zone bereikt dan de Voormalige Rijksregels, wat resulteert in meer maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Uitdaging 4: bouwmogelijkheden Woonbestemming <> Tuinbestemming en Achtererfgebied <> Voorerfgebied:

Daarnaast werd in de bestemmingsplannen gebruik gemaakt van de Woonbestemming en de Tuinbestemming. De Woonbestemming gaf veel bebouwingsmogelijkheden en de Tuinbestemming zeer weinig. In hoeksituaties is het veelvoorkomend dat de Woonbestemming ook naast het hoofdgebouw en of bouwvlak ligt tegen openbaar toegankelijk gebied. Als in dezelfde situatie naar dat perceel gekeken zou worden vanuit het perspectief van de Voormalige Rijksregels (ongeacht of het vergunningsvrij is of niet) zou de zijkant naast het hoofdgebouw grenzend aan openbaar toegankelijk gebied voorerfgebied worden en de grond achter het hoofdgebouw achtererfgebied. Als dan de bouwmogelijkheden die bestonden onder de Tuinbestemming één op één overgenomen worden met de bouwmogelijkheden in het voorerfgebied en gelijk daaraan de bouwmogelijkheden die bestonden onder de Woonbestemming één op één overnemen naar het achtererfgebied, zou je mogelijk veel minder kunnen bouwen, omdat het achtererfgebied kleiner is dan de functie Wonen in het oorspronkelijk bestemmingsplan.

Oplossing uitdaging 3 en 4:

Achtererfgebied en voorerfgebied is door toepassing van het voormalige Besluit omgevingsrecht al tientallen jaren in gebruik. Er is veel jurisprudentie over geschreven en vanuit het Rijk is er veel voorlichting gegeven over de interpretatie van met name het achtererfgebied. Dat geeft de volgende verbeelding:





Het achtererfgebied met daarbij behorende jurisprudentie moet daarom intact blijven. Het voorerfgebied is in de Voormalige Rijksregels veel simpeler geduid namelijk: *gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;* waardoor dit veel meer mogelijkheden biedt om een oplossing te zoeken voor de harmonisatie tussen de bestemmingsplannen en Voormalige Rijksregels. Met het opsplitsen van het voorerfgebied in drie zones kan er duiding gegeven worden aan meer of minder bouwmogelijkheden en bijpassende vergunningplicht of niet.

De drie zones in het voorerfgebied zijn als volgt gedefinieerd en geeft onderstaande verbeelding:

Opdelen van het voorerfgebied in drie zones:

Begrip	Definitie	Bouwmogelijkheden
voorerfgebied – zone 1~~(v)~~	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;*	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op de bestemming 'Tuin' zoals voorkwam in de bestemmingsplannen.
voorerfgebied – zone 2~~(z3)~~	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***binnen*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	Sluit qua bouwmogelijkheden aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaalt in de Voormalige Rijksregels maar is wel geheel vergunningplichtig in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen.
voorerfgebied – zone 3~~(z)~~	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***buiten*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaalt in de Voormalige Rijksregels.

Concept

Concept





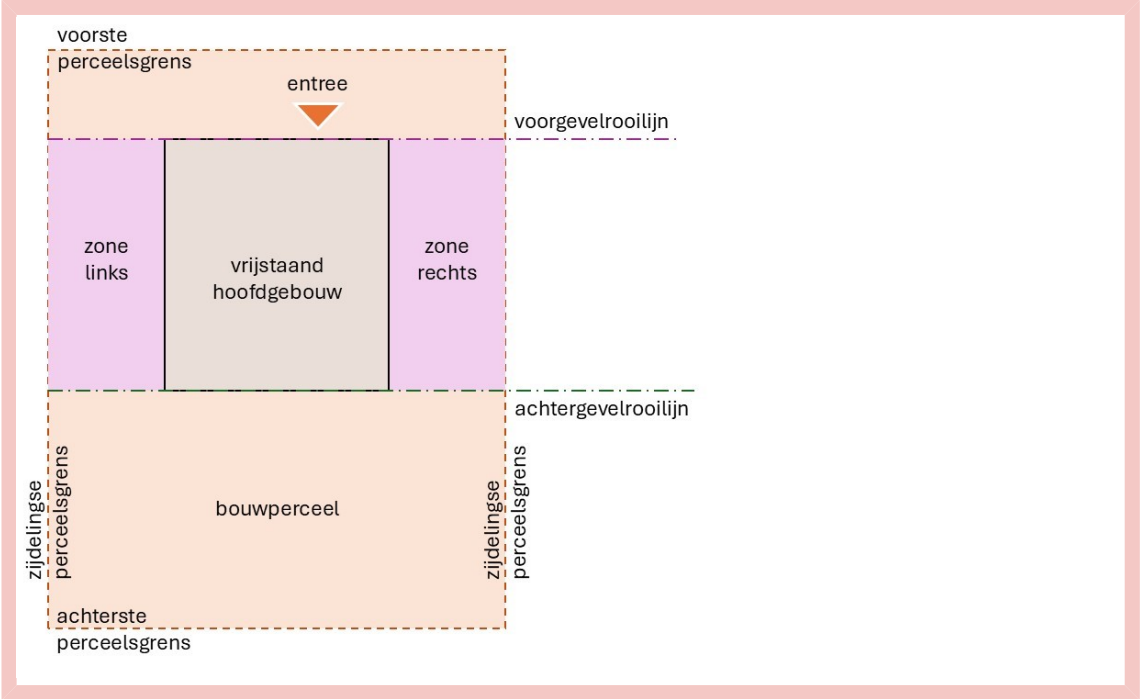
Vierde lid

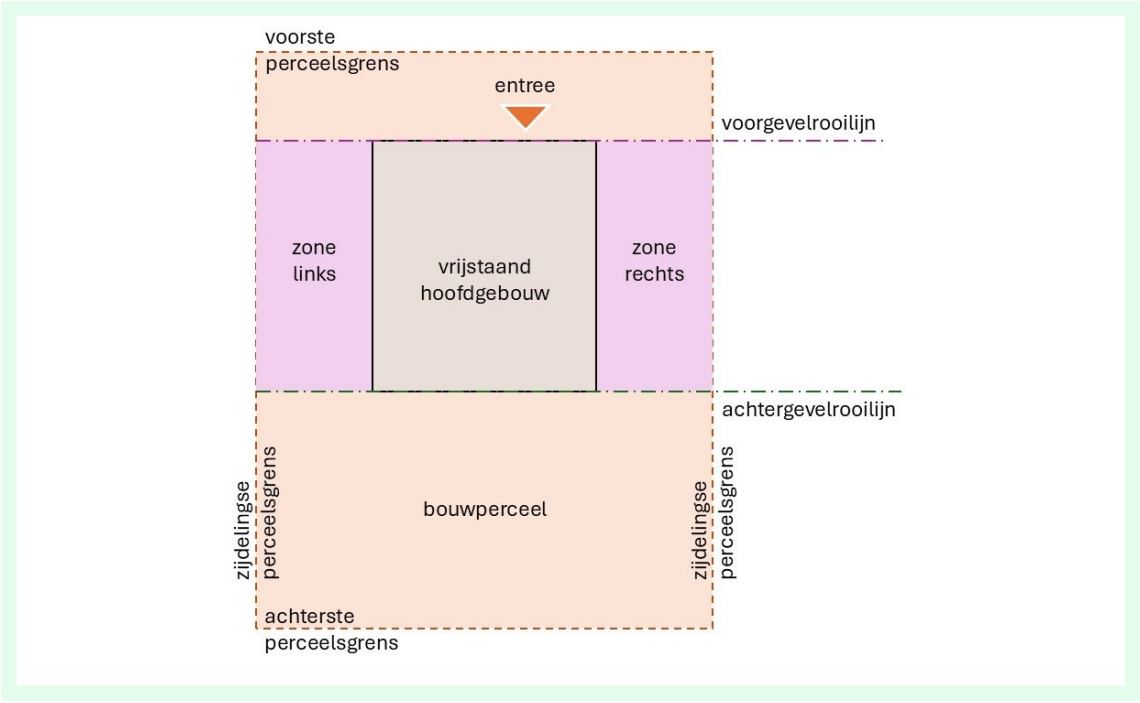
Lid 4 bepaald dat bij een vrijstaand hoofdgebouw één zijstrook over een breedte tot aan de zijdelingse perceelsgrens vrij moet blijven van bijbehorende bouwwerken tot de lijn evenwijdig aan de voorgevelrooilijn met een diepte tot de achtergevelrooilijn.

Dit lid volgt uit de bestemmingsplannen waar het volgende in is opgenomen: '*bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken over een breedte van 2 m vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn'* de basis van deze regel is het behouden van een stedenbouwkundig open beeld. Omdat 25 meter diep in relatie tot de vergunningvrije bouwmogelijkheden onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met het Besluit omgevingsrecht niet uitvoerbaar is, maar nu onder de Omgevingswet wel uitvoerbaar is maar 25 meter het doel voorbijschiet, is de regel ingeperkt tot de achtergevelrooilijn in plaats van 25 meter (in de praktijk vaak de achterste perceelsgrens).

Concept

Omdat dit een theoretische benadering is, is ter verduidelijking onderstaand een afbeelding toegevoegd dat een indicatie geeft van een bouwperceel met een vrijstaand hoofdgebouw en een vrije zone aan de linker- of rechterkant.





Vijfde lid

Lid 5 bepaald wat er in welke zone en onder welke voorwaarden, vergunningvrij gebouwd mag worden.

Onder a: een bijbehorend bouwwerk mag in het achterefgebied gebouwd worden. Er geldt wel een vergunningsplicht in artikel ~~7.31~~7.27 als dit bouwwerk binnen en afstand van 1 (m) tot openbaar toegankelijk gebied binnen Welstandsplichtig gebied wordt opgericht.

Onder b: het voorerfgebied – zone 3 ~~(z)~~ gedraagt zich als het achtererfgebied in het kader van bebouwingsmogelijkheden en vergunningvrij bouwen. Voor verdere uitleg hoe deze zone tot stand is gekomen zie de artikelsgewijze toelichting van artikel ~~7.30~~7.26, derde lid.

Onder c: het voorerfgebied – zone 1 ~~(v)~~ zijn minimale bouwmogelijkheden toegestaan, vergunningvrij is hier alleen een overkapping mogelijk dat aan bijbehorende regels moet voldoen.

Zesde lid

Lid 6 bepaalt dat de goothoogte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Zoals in het toepassingsbereik van Artikel ~~7.29~~7.25 onder b is aangeduid is een uitbreiding of gelegen aan of bij een hoofdgebouw ook een bijbehorend bouwwerk. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar om binnen een bouwvlak een bouwmassa mogelijk te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan buiten het bouwvlak. Dat geeft de mogelijkheid, mits het bouwvlak door het oorspronkelijk hoofdgebouw niet volledig is bebouwd, om hier een bijbehorend bouwwerk te bouwen met een hogere bouw- en goothoogte dan buiten het bouwvlak. Vergunningvrij zijn de goot- en bouwhoogte gelimiteerd tot 5 meter hoog. Vergunningplichtig gelden dezelfde bouw- en goothoogte zoals voor een hoofdgebouw zijn gesteld binnen het bouwvlak.

Vergunningvrij bouwen tot 5 meter sluit aan op Artikel 22.27 onder aanhef van a en onder a, 4°, Artikel 22.36 onder de aanhef van a en onder a, 1°, i van de Voormalige Rijksregels. Dit zijn in de Voormalige Rijksregels 'en' opsommingen maar de strekking om alleen de hoogte van 5 meter aan te houden impliceert ruimtelijk minder impact, waardoor deze lijn is aangehouden, met daarbij de vergunningplicht voor o.a. het bouwen van meerdere lagen en het toepassen van een dakterras wat ruimtelijk wel veel vraagt van de omgeving, zie daarvoor artikel ~~7.31~~7.27.

Zevende lid

Lid 7 bepaalt dat de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Zoals in het toepassingsbereik van Artikel ~~7.29~~7.25 onder b is aangeduid is een uitbreiding of gelegen aan of bij een hoofdgebouw ook een bijbehorend bouwwerk. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar om binnen een bouwvlak een bouwmassa mogelijk te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan buiten het bouwvlak. Dat geeft de mogelijkheid, mits het bouwvlak door het oorspronkelijk hoofdgebouw niet volledig is bebouwd, om hier een bijbehorend bouwwerk te bouw met een hogere bouw- en goothoogte dan buiten het bouwvlak. Vergunningvrij zijn de goot- en bouwhoogte gelimiteerd tot 5 meter hoog. Vergunningplichtig gelden dezelfde bouw- en goothoogte zoals voor een hoofdgebouw zijn gesteld binnen het bouwvlak.

Vergunningvrij bouwen tot 5 meter sluit aan op Artikel 22.27 onder aanhef van a en onder a, 4°, Artikel 22.36 onder de aanhef van a en onder a, 1°, i van de Voormalige Rijksregels. Dit zijn in de Voormalige Rijksregels 'en' opsommingen maar de strekking om alleen de hoogte van 5 meter aan te houden impliceert ruimtelijk minder impact, waardoor deze lijn is aangehouden, met daarbij de vergunningplicht voor o.a. het bouwen van meerdere lagen en het toepassen van een dakterras wat ruimtelijk wel veel vraagt van de omgeving, zie daarvoor artikel ~~7.31~~7.27.

Achtste lid

Lid 8 bepaalt dat de goothoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

Voorheen gold in de bestemmingsplannen eenzelfde goothoogte, zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2°, onder i van de Voormalige Rijksregels genoemd als 'dakvoet', maar in wezen wordt hetzelfde bedoeld als de goothoogte, met een maximum van 3 meter hoog. Door hogere (ver)duurzaamheidseisen aan daken in combinatie met de minimale bouwhoogte van 2,6 meter, zie Besluit kwaliteit leefomgeving, blijkt, dat als je een goed afschot wil creëren op je dak, een goothoogte van 3 meter niet voldoende is. Daarom is jaren geleden in de bestemmingsplannen de maximale goothoogte verhoogd naar 3,5 meter. Deze lijn volgen we ook in het omgevingsplan.

Negende lid

Lid 9 bepaalt dat de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 5 meter met een verdere begrenzing van de formule voor de daknok.

Overige informatie in relatie tot de Voormalige Rijksregels en het Negende lid.

concept

De afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw in relatie tot functioneel ondergeschikt gebruik van bijbehorende bouwwerken, zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2° van de Voormalige Rijksregels wordt gesteld niet relevant gevonden. Dit is voor Handhaving in de praktijk vaak problematisch. Maar het belang wat hiermee beschermt wordt getracht, namelijk het toevoegen van extra woon-eenheden blijft bestaan. Hierop wordt in hoofstuk 6 verder op ingegaan.

Tevens is de opgenomen hellingshoek zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2° onder ii van de Voormalige Rijksregels ook minder relevant omdat in Artikel ~~7.30~~7.26, ~~achtste~~negende-lid een goothoogte wordt bepaald en daarnaast in relatie tot de afstand van de erfgrens de daknok een maximale hoogte krijgt. Dit levert automatisch een passende hellingshoek op. Zoals hiervoor al gesteld is is de formule uit Artikel 22.36 onder a, onder 2° onder i van de Voormalige Rijksregels wel een regel die we in het omgevingsplan over nemen, met een minimale maat van 3,5 meter wat aansluit op artikel ~~7.30~~7.26, ~~achtste~~negende-lid. Dit borgt de bouwhoogte t.o.v. belendede percelen. Omdat er uitzonderingen bestaan waarbij buren een gezamenlijk bijbehorend bouwwerk neer zetten waarvan de daknok op de perceelafscheiding ligt is een vergunningplicht opgenomen in Artikel ~~7.31~~7.27 onder a onder 2, voor extra flexibiliteit.

EEEEE

Sectie ' Aanwijzing vergunningplichtige gevallen' wordt geplaatst na sectie ' Algemene regels'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.31~~7.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Artikel ~~7.31~~7.27 bepaalt dat het in sommige gevallen ~~vergunningsplichtig~~vergunningplichtig is om een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk te verrichten. De lijn van de Voormalige Rijksregels artikel 22.27 onder a wordt hierin grotendeels gevolgd. Het is opgedeeld in de categorie met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk ~~ansich~~an sich. Dit gaat over bouwhoogte, daknokhoogte een extra bouwlaag en of voorzien is van een dakterras, balkon of een ander niet op de grond gelegen buitenruimte.

~~De andere categorie is de locatie waar een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk wordt verricht.~~

~~Indien het binnen Welstandsplichtig gebied ligt: een strook grond van het achtererfgebied dat binnen 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied ligt. Deze regel sluit aan op het voormalige Besluit omgevingsrecht. In de Voormalige Rijksregels is de combinatie 1 meter afstand tot openbaar toegankelijk gebied en binnen Welstandsplichtig gebied losgelaten. Er is onder de Voormalige Rijksregels altijd vergunningplicht als er binnen 1 meter afstand tot openbaar toegankelijke gebied gebouwd wordt, Artikel 22.27 onder a, onder 3°. Binnen de gemeente Heusden wordt deze nieuwe koers niet gevolgd maar houden we aan de combinatie zoals in het voormalige Besluit omgevingsrecht werd aangehouden, aangezien deze regel vanuit het oogpunt van de gemeente Heusden puur esthetisch is.~~

~~Verder als de locatie in het voorerfgebied – zone 1 (v) ligt waar minimale bouwmogelijkheden toegestaan zijn en ten slotte als het in voorerfgebied – zone 2 (z3) ligt waar alleen vergunningsplichtige mogelijkheden zijn in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen.~~

FFFFF

Sectie ' Beoordelingsregels' wordt geplaatst na sectie ' Aanwijzing vergunningplichtige gevallen'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.32~~7.28 Beoordelingsregels

Artikel ~~7.32~~7.28 bepaalt waar een vergunningsplichtige omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk aan moet voldoen.

~~*Eerste lid*~~

~~Lid 1 bepaalt dat voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw, alle leden uit het artikel 7.25 van toepassing zijn om tot de beoordeling van de omgevingsvergunning te komen.~~

concept

Tweede lid

Lid 2 bepaalt waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, namelijk zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Derde lid

~~Lid 3 bepaalt met hoeveel procent het bouwvlak bebouwd mag worden. Hierin is niet het woord bijbehorend bouwwerk opgenomen omdat in het bouwvlak ook andere bouwwerken gebouwd mogen worden zoals o.a. hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze regel komt oorspronkelijk niet in woongebieden voor maar omdat de regels voor bijbehorende bouwwerken bij verschillende gebiedstypen van toepassing verklaard kunnen worden zoals ook in het centrumgebied of het buitengebied waar deze regel wel voorkomt met afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte is deze opgenomen in de regeling.~~

~~*Vierde lid*~~

~~Lid 4 bepaalt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde op het bouwperceel binnen het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z).~~

~~Oorsprong bestemmingsplannen~~

~~Aan- uit en bijgebouwen werden in het bestemmingsplan op de volgende manier begrensd in oppervlakte:~~

~~Onderdeel van de bestemmingsplan regeling m.b.t. de bestemming 'Wonen':~~
~~a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;~~
~~b. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;~~
~~c. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;~~

~~Regel c kwam ook voor in de regeling bij bouwwerken, geen gebouw zijnde.~~

~~Daarnaast was er nog een losse regeling voor overkappingen die bovenop de regeling van aan-, uit en bijgebouwen extra bebouwde oppervlakte kreeg toegekend en zowel binnen de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Tuin' mogelijk was:~~

~~Onderdeel van de bestemmingsplan regeling m.b.t. de bestemming 'Wonen' en bestemming 'Tuin':~~
~~a. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;~~

~~De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Wonen' zijn ruim opgezet en de bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn zeer gering en afgebakend. De woonbestemming kon zowel onder, achter en naast het hoofdgebouw liggen, zo ook grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. De tuinbestemming werd altijd voor het hoofdgebouw aangeduid en soms grenzend aan de zijkant van het hoofdgebouw aan openbaar toegankelijk gebied.~~

~~Oorsprong Voormalige Rijksregels~~

~~De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt geregeld in de staffel van Artikel 22.36 onder a, onder 3° van de Voormalige Rijksregels, wat voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht. Deze regeling gaat over de mogelijkheden ten opzichte van vergunningvrij bouwen en geldt alleen op het achtererfgebied. Het achtererfgebied wordt als volgt gedefinieerd in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving: *gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor*~~

concept

het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;

Harmonisatie tussen bestemmingsplannen en Voormalige Rijksregels

Ongeacht of het 'aan- uit en bijgebouw' of 'bijbehorend bouwwerk' vergunningplichtig of vergunningvrij is moeten de regelingen ten opzichte van de gezamenlijke oppervlakte harmoniseren in het omgevingsplan.

Uitdaging 1: verschillende begrippen:

De benaming 'bijbehorend bouwwerk' is wezenlijk anders dan dat we in de bestemmingsplannen gebruikten. In het bestemmingsplan spraken we namelijk van aan- uit- en bijgebouwen, waarvoor verschillende regelingen golden. Hoofdgebouwen moesten altijd binnen het bouwvlak worden gebouwd en aan- uit- en bijgebouwen konden zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Voor hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen golden andere regels. In de praktijk werd een uitbreiding van het hoofdgebouw (aanbouw) binnen het bouwvlak anders beoordeeld dan (vrijstaande) bijgebouwen, die buiten het bouwvlak lagen. Deze regelingen hadden als doel dat een uitbreiding van het hoofdgebouw (aangebouwd), binnen het bouwvlak op een andere manier benaderd werd dan een bijgebouw wat buiten het bouwvlak lag. Door de verzamelnaam 'bijbehorend bouwwerk' waarbij we de begripsomschrijving van het Besluit bouwwerken leefomgeving hanterend (en die ook al gold onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht) komen de verschillende begrippen aan- en –uit bouw- en bijgebouw te vervallen.

Uitdaging 2: oppervlakte bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Zowel de bestemmingsplannen, in een losse regel voor aan-, uit en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, als de Voormalige Rijksregels, in de staffel, werkt met een basis van maximaal 50% bebouwing op het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden. De grondslag voor beide regels is gelijk en wordt daarom in het omgevingsplan opgenomen, op deze manier blijft er ten alle tijde voldoende onbebouwd oppervlakte ten behoeve van onder andere voldoende buitenruimte in het kader van gezondheid en minder verhard oppervlakte in het kader van het milieu (water, hitte, flora en fauna) over. Deze basis is in de regeling dan ook mee genomen.

De 50% bebouwd oppervlakte heeft een maximum van 90 m^2. Daarmee sluit de regeling aan op de staffel in de Voormalige Rijksregels en op het bestemmingsplan waarbij aan-, uit en bijgebouwen a 60m^2 plus overkappingen die maximaal 30 m^2 groot mochten zijn, de gezamenlijke oppervlakte is daarmee 90m^2.

Ten slotte is zowel in de bestemmingsplannen als de Voormalige Rijksregels een vermeerdering van de 90m^2 mogelijk, mits het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden een grotere oppervlakte heeft dan 300m^2. Voor beide geldt ook dat het absolute maximum aan bouwwerken 150m^2 is.

Uitdaging 3: conflicterende zones in het bouwperceel om de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde te berekenen:

De bestemmingsplannen rekenen met de lijn achter de achtergevelrooijlijn om onder andere de oppervlakte te berekenen en om percentage bebouwd oppervlakte op te leggen. De Voormalige Rijksregels reken met het achtererfgebied dat start vanaf 1 meter achter de voorgevelrooijlijn met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw om ook onder andere de oppervlakte te berekenen en om percentage bebouwd oppervlakte op te leggen. De rest van de grond is voorerfgebied en mag niet mee gerekend worden.

Een voorbeeld met een hoeksituatie, waarbij het bouwperceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied schept duidelijkheid over de verschillen tussen beide regelingen. Voor dit voorbeeld is het bestemmingsplan tot en met het openbaar gebied de Woonbestemming toegekend, zo wordt een veel grotere zone bereikt dan als gekeken wordt naar de Voormalige Rijksregels. Deze regelen min of meer dat het achtererfgebied alleen achter het oorspronkelijk hoofdgebouw ligt als het aan de zijkant grenst aan openbaar toegankelijk gebied, al het overige ligt in het voorerfgebied. Dat zorgt ervoor dat in een hoeksituatie het bestemmingsplan een grotere zone bereikt dan de Voormalige Rijksregels, wat resulteert in meer maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

concept

concept

~~Uitdaging 4: bouwmogelijkheden Woonbestemming <> Tuinbestemming en Achtererfgebied <> Voorerfgebied:~~

~~Daarnaast werd in de bestemmingsplannen gebruik gemaakt van de Woonbestemming en de Tuinbestemming. De Woonbestemming gaf veel bebouwingsmogelijkheden en de Tuinbestemming zeer weinig. In hoeksituaties is het veelvoorkomend dat de Woonbestemming ook naast het hoofdgebouw en of bouwvlak ligt tegen openbaar toegankelijk gebied. Als in dezelfde situatie naar dat perceel gekeken zou worden vanuit het perspectief van de Voormalige Rijksregels (ongeacht of het vergunningsvrij is of niet) zou de zijkant naast het hoofdgebouw grenzend aan openbaar toegankelijk gebied voorerfgebied worden en de grond achter het hoofdgebouw achtererfgebied. Als dan de bouwmogelijkheden die bestonden onder de Tuinbestemming één op één overgenomen worden met de bouwmogelijkheden in het voorerfgebied en gelijk daaraan de bouwmogelijkheden die bestonden onder de Woonbestemming één op één overnemen naar het achtererfgebied, zou je mogelijk veel minder kunnen bouwen, omdat het achtererfgebied kleiner is dan de functie Wonen in het oorspronkelijk bestemmingsplan.~~

~~Oplossing uitdaging 3 en 4:~~

~~Achtererfgebied en voorerfgebied is door toepassing van het voormalige Besluit omgevingsrecht al tientallen jaren in gebruik. Er is veel jurisprudentie over geschreven en vanuit het Rijk is er veel voorlichting gegeven over de interpretatie van met name het achtererfgebied. Dat geeft de volgende verbeelding:~~

Afbeelding: Voorerfgebied en achtererfgebied



~~Het achtererfgebied met daarbij behorende jurisprudentie moet daarom intact blijven. Het voorerfgebied is in de Voormalige Rijksregels veel simpeler geduid namelijk: *gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;* waardoor dit veel meer mogelijkheden biedt om een oplossing te zoeken voor de harmonisatie tussen de bestemmingsplannen en Voormalige Rijksregels. Met het opsplitsen van het voorerfgebied in drie zones kan er duiding gegeven worden aan meer of minder bouwmogelijkheden en bijpassende vergunningplicht of niet.~~

~~De drie zones in het voorerfgebied zijn als volgt gedefinieerd en geeft onderstaande verbeelding:~~

Opdelen van het voorerfgebied in drie zones:

Begrip	Definitie	Bouwmogelijkheden
voorerfgebied – zone 1 (v)	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;*	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op de bestemming 'Tuin' zoals voorkwam in de bestemmingsplannen.

Begrip	Definitie	Bouwmogelijkheden
voorerfgebied – zone 2 (z3)	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***binnen*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	Sluit qua bouwmogelijkheden aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaalt in de Voormalige Rijksregels maar is wel geheel vergunningplichtig in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen.
voorerfgebied – zone 3 (z)	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***buiten*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaalt in de Voormalige Rijksregels.

Afbeelding: Opdeling voorerfgebied en achtererfgebied



~~*Vijfde lid*~~

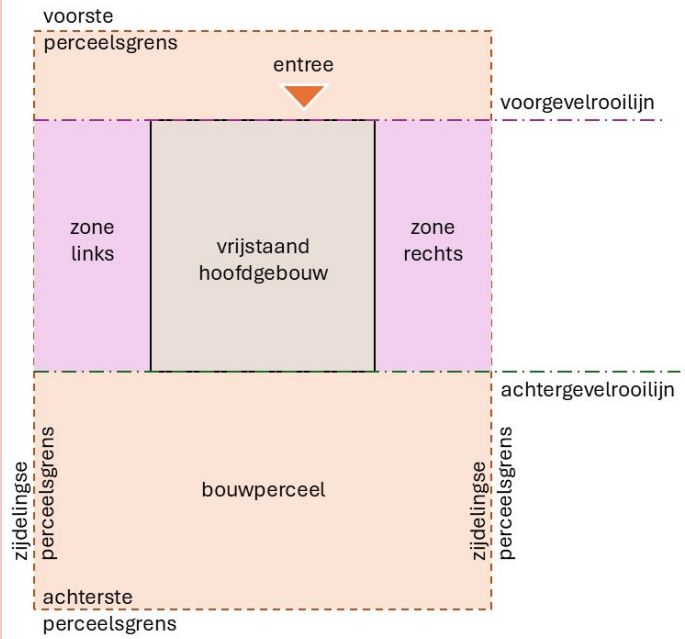
~~Lid 5 bepaald dat bij een vrijstaand hoofdgebouw één zijstrook over een breedte tot aan de zijdelingse perceelsgrens vrij moet blijven van bijbehorende bouwwerken tot de lijn evenwijdig aan de voorgevelrooilijn met een diepte tot de achtergevelrooilijn.~~

~~Dit lid volgt uit de bestemmingsplannen waar het volgende in is opgenomen: *'bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken over een breedte van 2 m vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn'* de basis van deze regel is het behouden van een stedenbouwkundig open beeld. Omdat 25 meter diep in relatie tot de vergunningvrije bouwmogelijkheden onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met het Besluit omgevingsrecht niet uitvoerbaar is, maar nu onder de Omgevingswet wel uitvoerbaar is maar 25 meter het doel voorbijschiet, is de regel ingeperkt tot de achtergevelrooilijn in plaats van 25 meter (in de praktijk vaak de achterste perceelsgrens).~~

~~Omdat dit een theoretische benadering is, is ter verduidelijking onderstaand een afbeelding toegevoegd dat een indicatie geeft van een bouwperceel met een vrijstaand hoofdgebouw en een vrije zone aan de linker- of rechterkant.~~

concept

Afbeelding: Indicatie van een bouwperceel met een vrijstaand hoofdgebouw, voor een vrije zone aan de linker- of rechterkant.



Lid 3 bepaalt dat voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een bijbehorend bouwwerk, leden 2, 3 en 4 uit het artikel 7.26 van toepassing zijn om tot de beoordeling van de omgevingsvergunning te komen.

~~*Zesde*~~ *Vierde lid*

Lid ~~6~~4 bepaald wat er in welke zone en onder welke voorwaarden gebouwd mag worden.

Onder a: indien het binnen Welstandsplichtig gebied ligt: een strook grond van het achtererfgebied dat binnen 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied ligt. Deze regel sluit aan op het voormalige Besluit omgevingsrecht. In de Voormalige Rijksregels is de combinatie 1 meter afstand tot openbaar toegankelijk gebied en binnen Welstandsplichtig gebied losgelaten. Er is onder de Voormalige Rijksregels altijd vergunningplicht als er binnen 1 meter afstand tot openbaar toegankelijke gebied gebouwd wordt. Binnen de gemeente Heusden wordt deze nieuwe koers niet gevolgd maar houden we aan de combinatie zoals in het voormalige Besluit omgevingsrecht werd aangehouden, aangezien deze regel vanuit het oogpunt van de gemeente Heusden puur esthetisch is.

Onder b: het ~~-~~voorerfgebied – zone 2 ~~(z3)~~ zijn alle bouwmogelijkheden ~~onder artikel 7.32~~ mogelijk maar dan wel vergunningsplichtig in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen. Voor verdere uitleg hoe deze zone tot stand is gekomen zie de artikelsgewijze toelichting van artikel ~~7.32~~7.26~~, vierde lid~~.

~~*Zevende*~~ *Vijfde lid*

Lid ~~7~~5 bepaalt dat de goothoogte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 7 meter en aan de voorwaarde dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn.

Zoals in het toepassingsbereik van ~~Artikel~~ artikel ~~7.29~~7.25 onder b is aangeduid is een uitbreiding of gelegen aan of bij een hoofdgebouw ook een bijbehorend bouwwerk. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar om binnen een bouwvlak een bouwmassa mogelijk te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan buiten het bouwvlak. Dat geeft de mogelijkheid, mits het bouwvlak door het oorspronkelijk hoofdgebouw niet volledig is bebouwd, om hier een bijbehorend bouwwerk te bouwen met een hogere bouw- en goothoogte dan buiten het bouwvlak. Vergunningvrij zijn de goot- en bouwhoogte gelimiteerd tot 5 meter hoog. Vergunningplichtig gelden dezelfde bouw- en goothoogte zoals voor een hoofdgebouw zijn gesteld binnen het bouwvlak.

~~*Achtste*~~ *Zesde lid*

Lid ~~8~~6 bepaalt dat de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 11 meter en aan de voorwaarde dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn.

Zoals in het toepassingsbereik van Artikel ~~7.29~~7.25 onder b is aangeduid is een uitbreiding of gelegen aan of bij een hoofdgebouw ook een bijbehorend bouwwerk. Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar om binnen een bouwvlak een bouwmassa mogelijk te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan buiten het bouwvlak. Dat geeft de mogelijkheid, mits het bouwvlak door het oorspronkelijk hoofdgebouw niet volledig is bebouwd, om hier een bijbehorend bouwwerk te bouw met een hogere bouw- en goothoogte dan buiten het bouwvlak. Vergunningvrij zijn de goot- en bouwhoogte gelimiteerd tot 5 meter hoog. Vergunningplichtig gelden dezelfde bouw- en goothoogte zoals voor een hoofdgebouw zijn gesteld binnen het bouwvlak.

~~*Negende*~~ *Zevende lid*

Lid ~~9~~7 bepaalt dat de goothoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Voorheen gold in de bestemmingsplannen eenzelfde goothoogte, zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2°, onder i van de Voormalige Rijksregels genoemd als 'dakvoet', maar in wezen wordt hetzelfde bedoeld als de goothoogte, met een maximum van 3 meter hoog. Door hogere (ver)duurzaamheidseisen aan daken in combinatie met de minimale bouwhoogte van 2,6 meter, zie Besluit kwaliteit leefomgeving, blijkt, dat als je een goed afschot wil creëren op je dak, een goothoogte van 3 meter niet voldoende is. Daarom is jaren geleden in de bestemmingsplannen de maximale goothoogte verhoogd naar 3,5 meter. Deze lijn volgen we ook in het omgevingsplan.

~~*Tiende*~~ *Achtste lid*

Lid ~~10~~8 bepaalt dat de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 6 meter met een verdere begrenzing van de formule voor de daknok.

Overige informatie in relatie tot de Voormalige Rijksregels en het ~~Negende~~zevende lid.

De afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw in relatie tot functioneel ondergeschikt gebruik van bijbehorende bouwwerken, zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2° van de Voormalige Rijksregels wordt gesteld niet relevant gevonden. Dit is voor Handhaving in de praktijk vaak problematisch. Maar het belang wat hiermee beschermt wordt getracht, namelijk het toevoegen van extra woon-eenheden blijft bestaan. Hierop wordt in hoofstuk 6 verder op ingegaan.

Tevens is de opgenomen hellingshoek zoals in ~~Artikel~~artikel 22.36 onder a, onder 2° onder ii van de Voormalige Rijksregels ook minder relevant omdat in ~~Artikel 7.30, achtste~~ het achtste lid een goothoogte wordt bepaald en daarnaast in relatie tot de afstand van de erfgrens de daknok een maximale hoogte krijgt. Dit levert automatisch een passende hellingshoek op. Zoals hiervoor al gesteld is is de formule uit Artikel 22.36 onder a, onder 2° onder i van de Voormalige Rijksregels wel een regel die we in het omgevingsplan over nemen, met een minimale maat van 3,5 meter wat aansluit op ~~artikel 7.30, achtste~~ het achtste lid. Dit borgt de bouwhoogte t.o.v. belendede percelen. ~~Omdat er uitzonderingen bestaan waarbij buren een gezamenlijk bijbehorend bouwwerk neer zetten waarvan de daknok op de perceelafscheiding ligt is een vergunningplicht opgenomen in Artikel 7.31 onder a onder 2, voor extra flexibiliteit.~~

GGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.26~~7.29 Toepassingsbereik

HHHHH

Sectie ' Toepassingsbereik' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.33~~7.32 Toepassingsbereik

concept

IIIII

Sectie ' Algemene regels' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.347~~7.33 Algemene regels

JJJJJ

Sectie ' Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen' wordt geplaatst na sectie ' Algemene regels'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.357~~7.34 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

KKKKK

Sectie ' Beoordelingsregels' wordt geplaatst na sectie ' Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.367~~7.35 Beoordelingsregels

De regels waar een garagebox in welstandsgebied aan moet voldoen zijn grotendeels identiek aan de regels die daarbuiten gelden. Daarom verwijzen we naar de algemene regels in artikel ~~7.34~~7.33. Het ~~zevende~~achtste lid wordt uitgezonderd, omdat binnen welstandsgebied daar niet aan voldaan kan worden. Daarnaast is een extra beoordelingsregel opgenomen, waarmee de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd blijft worden.

LLLLL

Na sectie ' Beoordelingsregels' worden 34 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 7.36 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald dat deze paragraaf van toepassing is op dakkapellen. De regels zijn niet van toepassing op een dakopbouw en dakterras. Daarvoor zijn aparte regels.

Artikel 7.37 Algemene regels

Dit artikel bevat de situaties waarin het toegestaan is om zonder omgevingsvergunning een dakkapel te plaatsen. Naast de hier benoemde situaties zijn er ook gevallen waarin een dakkapel zonder vergunning geplaatst mag worden op basis van het Bbl. Deze zijn niet verwerkt, maar in die gevallen mag ook een dakkapel worden geplaatst.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat er geen regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken (voorheen welstand) mogen gelden. Deze regels zitten in afdeling 7.3. Wanneer de bouwwerkzaamheden binnen dit gebied valt, dan is wel een vergunning nodig.

Derde lid

Dit lid bepaald dat een dakkapel alleen gebouwd mag worden op een hoofdgebouw of een aaneen gebouwd bijbehorend bouwwerk. Een dakkapel plaatsen op een bijbehorend bouwwerk dat niet tegen het hoofdgebouw aan staat, is niet toegestaan.

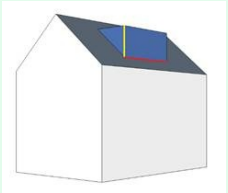
Vierde lid

concept

Dit lid bepaalt dat een dakkapel is gelegen in het voordakvlak of een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak. Andere dakvlakken zijn al vergunningsvrij op basis van het Bbl.

a. Een dakkapel die zonder vergunning wordt gebouwd, altijd voorzien wordt van een plat dak. Het gaat hier om het dak van de dakkapel zelf, niet om het dakvlak van het gebouw waar de dakkapel in geplaatst wordt.

b. Een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75m mag zijn. De voet van de dakkapel is de onderkant van de dakkapel. Het is in onderstaand plaatje weergegeven met een rode lijn. De wijze waarop de hoogte wordt gemeten is aangegeven met een gele lijn.



c. Een dakkapel wordt aan de onderzijde tussen 0,5 m en 1 m boven de dakvoet geplaatst. De dakvoet is het laagste punt van een schuin dak.

d. Een dakkapel wordt aan de bovenzijde onder de daknok geplaatst. De daknok is het hoogste punt van een schuin dak.

e. Een dakkapel moet aan de zijkanten van het dakvlak meer dan 0,5 m afstand houden. Het dakvlak wordt per woning bekeken. Wanneer twee of meer woningen tegen elkaar aan staan, houdt het dakvlak op bij de perceelgrens.

Vijfde lid

Dit lid verruimt de vergunningsvrije regeling van artikel 2.29, onder b, onder 4° Besluit bouwwerken leefomgeving voor een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak. Hierdoor kan een dakkapel in elk dakvlak tot onder de daknok worden geplaatst.

Artikel 7.38 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel geeft aan wanneer een vergunningsplicht geldt. In beginsel geldt er een vergunningsplicht. Hierop kunnen uitzonderingen gelden.

Een vergunning is niet nodig als voldaan wordt aan de algemene regels in deze paragraaf. Wanneer daaraan voldaan wordt, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Over diverse activiteiten zijn ook vergunningsvrije gevallen genoemd in paragraaf 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In die gevallen is geen omgevingsvergunning vereist. Het Bbl is een landelijke regeling. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om de regels niet rechtstreeks te verwerken in het omgevingsplan.

In de andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag voor een omgevings-vergunning wordt getoetst aan de beoordelingsregels.

Artikel 7.39 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede lid

Dit lid regelt dat er onder voorwaarden een dakkapel over een gezamenlijk dakvlak heen gebouwd kan worden. Daarbij vormt de dakkapel één geheel over een dakvlak.

Derde lid

concept

Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders ook beoordeeld op enkele open normen. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van stedenbouw, gebruiksmogelijkheden van omwonenden, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en het voorkomen van de aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Het gaat hierbij om open normen. Dat betekend dat er per geval een afweging wordt gemaakt, waaruit blijkt of er aan de eisen voldaan wordt.

Vierde lid

In de gebieden waar de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing zijn, gelden deze ook voor deze vergunningsplicht.

Artikel 7.40 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald dat deze paragraaf van toepassing is op een dakopbouw. De regels zijn niet van toepassing op een dakkapel en dakterras. Daarvoor zijn aparte regels.

Artikel 7.41 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is niet toegestaan om een dakopbouw te bouwen zonder vergunning.

Artikel 7.42 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat een dakopbouw alleen gebouwd mag worden op een hoofdgebouw en een aaneen gebouwd bijbehorend bouwwerk. Een dakopbouw plaatsen op een bijbehorend bouwwerk dat niet tegen het hoofdgebouw aan staat, is niet toegestaan.

Derde lid

Dit lid bepaald dat een bouwhoogte van een dakopbouw ter plaatse van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 11m, tenzij een omgevingsnorm een andere maximale bouwhoogte geeft. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat de maximale toegestane bouwhoogte omzeilt kan worden.

Vierde lid

Dit lid bepaald dat een bouwhoogte van een dakopbouw buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 6m, en verder wordt begrensd door een formule. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat de maximale toegestane bouwhoogte omzeilt kan worden.

Vijfde lid

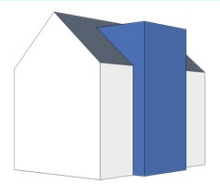
Dit artikel bepaalt dat de maximale goothoogte van een hoofdgebouw voor 75% in stand moet blijven als de dakopbouw in een hoofdgebouw wordt gesitueerd. Hiermee wordt aangesloten regels van een hoofdgebouw. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat de maximale toegestane bouwhoogte omzeilt kan worden.

Zesde lid

In sommige gevallen wordt een dakopbouw voor de voorgevelrooijlijn gesitueerd. Het gaat dan om een dakopbouw zoals aangegeven in het blauw op onderstaande afbeelding:

concept

concept



De bouwmogelijkheden in het voorerfgebied – zone 1 zijn beperkt. Om die reden zijn regels gesteld voor deze vormen van een dakopbouw. Hierbij is aangesloten op de regels voor een erker en portaal. Hierbij moet wel rekening gehouden worden dat in specifieke gevallen de andere regels in deze paragraaf deze regels verder kunnen beperken.

Zevende lid

Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders ook beoordeeld op enkele open normen. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van stedenbouw, gebruiksmogelijkheden van omwonenden, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en het voorkomen van de aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Het gaat hierbij om open normen. Dat betekend dat er per geval een afweging wordt gemaakt, waaruit blijkt of er aan de eisen voldaan wordt.

Artikel 7.43 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald dat deze paragraaf van toepassing is op een dakterras. De regels zijn niet van toepassing op een dakkapel en dakopbouw. Daarvoor zijn aparte regels.

Artikel 7.44 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is niet toegestaan om een dakterras te bouwen zonder vergunning.

Artikel 7.45 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat een dakterras alleen gebouwd mag worden op een hoofdgebouw en een aaneen gebouwd bijbehorend bouwwerk. Een dakterras plaatsen op een bijbehorend bouwwerk dat niet tegen het hoofdgebouw aan staat, is niet toegestaan.

Derde lid

Dit lid bepaald dat een afscheiding van een dakterras maximaal 2 meter hoog kan zijn. Het kan namelijk voorkomen dat meerdere terrassen aansluiten op elkaar. Om die reden is aangesloten bij de maximale bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen.

Vierde lid

Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders ook beoordeeld op enkele open normen. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van stedenbouw, gebruiksmogelijkheden van omwonenden, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en het voorkomen van de aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Het gaat hierbij om open normen. Dat betekend dat er per geval een afweging wordt gemaakt, waaruit blijkt of er aan de eisen voldaan wordt.

Artikel 7.46 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald dat deze paragraaf alleen van toepassing is op erf- of perceelafscheidingen.

concept

Artikel 7.47 Algemene regels

Eerste lid

Het eerste lid bepaald dat een erf- of perceelafscheiding gebouwd mag worden als voldaan wordt aan de leden in het artikel.

Wanneer niet aan de eisen voldaan wordt, is het niet toegestaan om zonder vergunning een erfafscheiding te bouwen. Daarom is in artikel 7.48 een vergunningsplicht opgenomen. Wanneer de vergunning voldoet aan de regels in artikel 7.49, kan de vergunning alsnog verleend worden.

Verder is van belang dat erf- of perceelafscheidingen tot 1 meter hoog al artikel 2.29, aanhef en onder j van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) al vergunningsvrij zijn. In de gevallen die zijn benoemd in artikel 2.30 Bbl geldt deze uitzondering niet en zijn de omgevingsplanregels van toepassing.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat een erf- of perceelafscheiding alleen gebouwd mag worden op een perceel waar al een hoofdgebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat.

Derde lid

Dit lid bepaald dat een erfafscheiding in voorerfgebied – zone 1 niet hoger mag zijn dan 1 meter.

Vierde en vijfde lid

Deze leden bepalen wanneer een erf- of perceelafscheiding tot 2 meter hoog zonder vergunning mag worden geplaatst. In gebieden waar regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken gelden, zoals opgenomen in afdeling 7.3, geldt sowieso een vergunningsplicht voor erfafscheidingen die hoger zijn dan 1 meter.

Verder is aangesloten op de systematiek van voor- en achtererfgebied. In het voorerfgebied – zone 2 moet de erfafscheiding achter de achtergevelrooijlijn zijn gesitueerd. Onder de achtergevelrooijlijn wordt ook het verlengde daarvan verstaan. Daarmee loopt deze lijn door het voorerfgebied – zone 2. Voor deze lijn is in deze zone een vergunning nodig. Achter deze lijn niet meer.

In het voorerfgebied – zone 3 en het achtererfgebied mag een erf- of perceelafscheiding overal 2 meter zijn, mits aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 7.48 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel geeft aan wanneer een vergunningsplicht geldt. Een vergunning is niet nodig als voldaan wordt aan de algemene regels in deze paragraaf. Wanneer daaraan voldaan wordt, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Over diverse activiteiten zijn ook vergunningsvrije gevallen genoemd in paragraaf 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl). In die gevallen is geen omgevingsvergunning vereist. Het Bbl is een landelijke regeling. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om de regels niet rechtstreeks te verwerken in het omgevingsplan.

In de andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beoordelingsregels.

Artikel 7.49 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede en derde lid

concept

Dit lid bepaald dat een erf- of perceelafscheiding die is gelegen in het voorerfgebied – zone 1, maximaal 1 m hoog is. In de andere zones mag een erf- of perceelafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.

Vierde lid

Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders ook beoordeeld op enkele open normen. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van stedenbouw, gebruiksmogelijkheden van omwonenden, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en het voorkomen van de aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Het gaat hierbij om open normen. Dat betekend dat er per geval een afweging wordt gemaakt, waaruit blijkt of er aan de eisen voldaan wordt.

Voor verkeersveiligheid geldt de beoordeling op de open norm alleen in voorerfgebied – zone 2. Dit komt omdat voor veel andere zones de activiteit al vergunningsvrij is. De zone van 3 meter is ook mede ingesteld vanwege verkeerskundige belangen, waardoor deze toets in voorerfgebied – zone 3 niet mogelijk is. Daarnaast is het in voorerfgebied – zone 1 sowieso al verboden om een erfafscheiding hoger dan 1 meter te plaatsen.

Artikel 7.50 Toepassingsbereik

Deze activiteit gaat over het bouwen van een erker of een portaal. Een portaal is een ondergeschikt bouwdeel waarin zich de toegang tot een gebouw in is gevestigd.

In veel gevallen zijn deze al toegestaan onder de activiteit ‘bijbehorend bouwwerk’. In die gevallen is deze activiteit niet van toepassing. Dit is om te voorkomen dat via deze activiteit de bouwmogelijkheden van een bijbehorend bouwwerk verruimd kunnen worden.

Artikel 7.51 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is niet toegestaan om een erker of portaal te bouwen zonder vergunning.

Artikel 7.52 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat per hoofdgebouw slechts één erker, één portaal, één dakopbouw of een combinatie hiervan gebouwd mag worden. Wanneer meerdere van deze onderdelen in het voorerfgebied – zone 1 worden gerealiseerd, dan moet dit binnen één bouwmassa.

Derde en vierde lid

Het derde lid bepaald dat de voorgevelrooilijn maximaal 1,5 meter overschreden mag worden. Dit wordt gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, zie artikel 1.3. In aanvulling daarop bevat het vierde lid de bepaling dat er een afstand van 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied moet zijn. Wanneer de afstand tussen de voorgevelrooilijn en het openbaar toegankelijk gebied minder is dan 3,5 meter, dan overlappen deze zones. In die gevallen moet alsnog 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied worden aangehouden, waardoor de erker of portaal minder ver uit kan steken.

Vijfde en zesde lid

Een erker of portaal wordt altijd tegen een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk aangebouwd. Deze kunnen meerdere bouwlagen bevatten. Een erker of portaal is een ondergeschikt bouwdeel. De bouwhoogte van erkers en portalen mag daarom niet meer zijn dan de eerste bouwlaag van het gebouw waar het tegenaan is gebouwd.

Een erker of portaal kan ook gecombineerd worden met een dakopbouw, zie paragraaf 7.2.9. In die gevallen is het vijfde lid niet van toepassing. Voorwaarde is wel dat dan aan alle regels voor een dakopbouw uit eerder genoemde paragraaf worden voldaan.

Zevende en achtste lid

Dit lid bepaald dat een erker, portaal, dakopbouw of een combinatie daarvan niet breder mag zijn dan 66% van de voorgevel van het hoofdgebouw. Zo blijft duidelijk dat het om een ondergeschikt bouwdeel gaat.

In het achtste lid is een afwijking hierop opgenomen. Wanneer enkel een portaal wordt gebouwd, mag deze niet breder zijn dan 30% van de voorgevel.

Negende lid

Dit lid bepaald dat aan beide zijden van de erker, portaal, dakopbouw of combinatie daarvan 0,8 meter van de zijkanten van het hoofdgebouw gebleven moet worden.

Artikel 7.53 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het wijzigen van een kozijn of gevel. Het valt daarmee niet onder het veranderen van een bouwwerk, als opgenomen in artikel 7.6.

Artikel 7.54 Algemene regels

Tweede lid

Dit lid bepaald wat in ieder geval onder een kozijn- of gevelwijziging wordt verstaan.

Derde lid

Dit lid bepaalt dat het is toegestaan om een kozijn of gevel te wijzigen, buiten het gebied waar de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken (voorheen welstand) van toepassing is. Deze regels bevinden zich in afdeling 7.3.

Artikel 7.55 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel geeft aan wanneer een vergunningsplicht geldt. Een vergunning is niet nodig als voldaan wordt aan de algemene regels in deze paragraaf. Wanneer daaraan voldaan wordt, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Over diverse activiteiten zijn ook vergunningsvrije gevallen genoemd in paragraaf 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl). In die gevallen is geen omgevingsvergunning vereist. Het Bbl is een landelijke regeling. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om de regels niet rechtstreeks te verwerken in het omgevingsplan.

In de andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beoordelingsregels.

Artikel 7.56 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een kozijn- of gevelwijziging moet voldoen aan de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken, als bedoeld in afdeling 7.3. Er gelden geen aanvullende eisen.

Artikel 7.57 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over een ondergeschikt bouwdeel, met uitzondering van een erker of een portaal. Hieronder vallen bijvoorbeeld een balkon of luifel.

concept

Artikel 7.58 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is niet toegestaan om een ondergeschikt bouwdeel te bouwen zonder vergunning.

Artikel 7.59 Beoordelingsregels

Dit artikel bepaald dat een vergunning alleen wordt verleend als aan alle regels in dit artikel wordt voldaan.

Tweede lid

Dit lid bepaald dat in voorerfgebied – zone 1 uitsluitend een balkon, luifel of daarmee vergelijkbare bouwdelen gebouwd mag worden, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Derde lid

Dit lid bepaald dat de maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden voor ondergeschikte dakopbouwen. Het gaat dan om een maximale verhoging van 10% van de horizontale projectie van het schuine dakvlak. Het gaat dan dus om het dakvlak van bovenaf bekeken. Daarnaast mag de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,26 van de maximale toegestane bouwhoogte overschreden worden.

Artikel 7.60 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een ondergronds bouwwerk.

Artikel 7.62 Beoordelingsregels

Tweede lid

Dit lid bepaald onder welke bouwwerken een ondergronds bouwwerk is toegestaan.

Derde lid

Dit lid bepaald dat een ondergronds bouwwerk alleen is toegestaan onder de buitenzijde van gevels van bovengrondse bouwwerken.

Vierde lid

Dit lid bepaald dat een ondergronds bouwwerk niet dieper mag zijn dan 3,5 m onder peil.

Artikel 7.63 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald dat deze paragraaf alleen van toepassing is op sport- en speeltoestellen

Artikel 7.64 Algemene regels

Dit artikel bepaald dat een sport- of speeltoestel zonder vergunning mag worden gebouwd als voldaan wordt de regels in dit artikel.

De regels bepalen dat het sport- en speeltoestel niet bedoeld mag zijn voor particulier gebruik. De reden hiervoor is dat een sport- en speeltoestel namelijk op basis van artikel 2.29, onder i, van het Bbl vergunningsvrij is, mits deze niet hoger is dan 2,5m en alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

concept

concept

Artikel 7.65 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel geeft aan wanneer een vergunningsplicht geldt. Een vergunning is niet nodig als voldaan wordt aan de algemene regels in deze paragraaf. Wanneer daaraan voldaan wordt, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Over diverse activiteiten zijn ook vergunningsvrije gevallen genoemd in paragraaf 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl). In die gevallen is geen omgevingsvergunning vereist. Het Bbl is een landelijke regeling. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om de regels niet rechtstreeks te verwerken in het omgevingsplan.

In de andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beoordelingsregels.

Artikel 7.66 Beoordelingsregels

Tweede en derde lid

Deze leden bepalen dat een speeltoestel in voorerfgebied – zone 1 maximaal 2 m hoog mag zijn en in de overige zones 4 m. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Hoewel een sport- of speeltoestel op basis van het Bbl tot 2,5 meter hoog mag worden gebouwd, geldt dit alleen voor toestellen die op basis van de zwaartekracht of fysieke kracht van de mens worden voortbewogen. Een speeltoestel dat bijvoorbeeld voorzien is van een motor valt hier niet onder. Deze vallen daarom niet in de vergunningsvrije mogelijkheden. Deze mogen daarom slechts 2 meter hoog zijn.

Vierde lid

Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders ook beoordeeld op enkele open normen. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van stedenbouw, gebruiksmogelijkheden van omwonenden, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en het voorkomen van de aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Het gaat hierbij om open normen. Dat betekend dat er per geval een afweging wordt gemaakt, waaruit blijkt of er aan de eisen voldaan wordt.

Artikel 7.67 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening. Daarnaast gaat het over een vijver.

Van belang is dat het hier gaat om bouwwerken. Een vijver die gegraven is, maar geen verharding in zit, valt niet onder deze activiteit.

Artikel 7.68 Algemene regels

Tweede lid

Dit lid bepaald dat een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver alleen zonder vergunning gebouwd mag worden als deze wordt gebouwd bij een woning of een woongebouw. Hieronder vallen ook bedrijfswoningen. Een zwembad bij een bedrijf, die onderdeel uitmaakt van het bedrijf of de bedrijfsactiviteiten, vallen hier niet onder.

Derde lid

Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver mag niet worden voorzien van een overkapping, tenzij deze overkapping zonder vergunning kan worden gebouwd op basis van de regels voor een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 7.69 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Dit artikel geeft aan wanneer een vergunningsplicht geldt. Een vergunning is niet nodig als voldaan wordt aan de algemene regels in deze paragraaf. Wanneer daaraan voldaan wordt, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Over diverse activiteiten zijn ook vergunningsvrije gevallen genoemd in paragraaf 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl). In die gevallen is geen omgevingsvergunning vereist. Het Bbl is een landelijke regeling. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om de regels niet rechtstreeks te verwerken in het omgevingsplan.

In de andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beoordelingsregels.

Artikel 7.70 Beoordelingsregels

Tweede en derde lid

Deze leden bepalen dat voldaan moet worden aan de regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het gaat dan om de overkapping over het zwembad óf het gebouw om het zwembad. Een zwembad dat geen overkapping heeft en dus hier niet aan getoetst hoeft te worden, is al vergunningsvrij.

MMMMM

Sectie ' Beoordelingsregels' wordt geplaatst na sectie ' Beoordelingsregels'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.39~~7.73 Beoordelingsregels

NNNNN

Sectie ' Toepassingsbereik' wordt geplaatst na sectie ' Beoordelingsregels'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.40~~7.74 Toepassingsbereik

OOOOO

Sectie ' Aanwijzing vergunningsplicht' wordt geplaatst na sectie ' Toepassingsbereik'. Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.42~~7.76 Aanwijzing vergunningsplicht

PPPPP

Sectie ' Beoordelingsregels' wordt geplaatst na sectie ' Aanwijzing vergunningsplicht'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.43~~7.77 Beoordelingsregels

In dit artikel worden de beoordelingsregels van de omgevingsvergunning besproken. Er gelden beoordelingsregels voor specifieke vormen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voorbeelden daarvan zijn lichtmasten en kunstobjecten. ~~Deze gelden alleen op specifieke locaties.~~

concept

Daarnaast zijn er algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze regels gelden als er geen concretere regels over dat specifieke bouwwerk, geen gebouw zijnde zijn gesteld. De regels gelden ook als er voor een specifiek bouwwerk, geen gebouw zijnde, wel maatwerkregels zijn gesteld, maar die niet op die locatie gelden. ~~Een voorbeeld: Een kunstobject mag op sommige locaties een bouwhoogte hebben van 12 meter. Maar niet overal geld die regel. De algemene regel dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde in het achtererfgebied van een woning maximaal 4 meter is, geldt wel. Dit betekend dat een kunstobject van 4 meter hoog wel is toegestaan. Een uitzondering daarop is als een specifieke vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, door andere regels in het omgevingsplan is uitgesloten op die locatie.~~

~~-~~

~~*Optie 1: Tweede lid / Optie 2: Vierde lid onder a*~~

~~Lid 2/4 onder a bepaalt waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, namelijk zowel binnen als buiten het bouwvlak.~~

~~*Optie 1: Derde lid / Optie 2: Vierde lid onder b*~~

~~Lid 3/4 onder b: bepaalt met hoeveel procent het bouwvlak bebouwd mag worden. Hierin is niet het woord bouwwerk, geen gebouw zijnde opgenomen omdat in het bouwvlak ook andere bouwwerken gebouwd mogen worden zoals o.a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze regel komt oorspronkelijk niet in woongebieden voor maar omdat de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bij verschillende gebiedstypen van toepassing verklaard kunnen worden zoals ook in het centrumgebied of het buitengebied waar deze regel wel voorkomt met afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte is deze opgenomen in de regeling.~~

~~*Optie 1: Vierde lid / Optie 2: Vijfde lid onder c*~~

~~Zie artikelsgewijze toelichting van artikel 7.30, derde lid.~~

QQQQQ

Sectie ' Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk' wordt geplaatst na sectie ' Beoordelingsregels'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 7.6 Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk~~ Artikel 7.83 Aanvullende beoordelingsregels

Artikel ~~7.6~~7.83 komt in de plaats van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, en het tweede lid, onder b, van de Voormalige Rijksregels. De bepaling is redactioneel in overeenstemming met de in de Omgevingswet gehanteerde terminologie, en in opbouw enigszins aangepast. Inhoudelijk is de strekking ervan gelijk.

Eerste lid:

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk en de plaatsing op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Tweede lid:

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

concept

Derde lid:

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Vierde lid:

In het vierde lid is bij wijze van overgangsrechtelijke bepaling de formulering overgenomen uit artikel 22.29 zoals dat uiteindelijk bij wijze van Voormalige Rijksregels in het omgevingsplan is gekomen. Dit vierde lid refereert aan de welstandsnota zoals die onder oud recht diende te worden vastgesteld. Voor zover deze nog niet is vervangen door beleidsregels als bedoeld in het derde lid, geldt deze welstandsnota als beoordelingskader.

RRRRR

Sectie ' Vergunningvoorschriften over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk' wordt geplaatst na sectie ' Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.7~~7.85 Vergunningvoorschriften over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk

Artikel ~~7.7~~7.85 biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

SSSSS

Sectie ' Gebieden en bouwwerken waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk gelden' wordt geplaatst na sectie ' Vergunningvoorschriften over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.8~~7.86 Gebieden en bouwwerken waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk gelden

In de welstandsnota kunnen welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten zijn aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In dit artikel is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel ~~7.6~~7.83, derde lid, of in de welstandsnota, bedoeld in artikel ~~7.6~~7.83, vierde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit. In die gebieden, of voor die bouwwerken, geldt het specifieke aanvraagvereiste met betrekking tot de welstandsbeoordeling ook niet, zie artikel ~~7.9~~7.87.

Op grond van artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Die mogelijkheid bestaat ook onder de Omgevingswet. Artikel 4.19 van de Omgevingswet bevat niet de instructie om regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken, maar kent een facultatieve formulering. Als in het omgevingsplan dergelijke regels zijn gesteld en de toepassing daarvan behoeft uitleg, dan stelt de gemeente daarover beleidsregels vast.

In artikel ~~7.6~~7.83, eerste lid, is als uitgangspunt genomen de regel dat het uiterlijk of plaatsing van een bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan de omgevingskwaliteit. Op grond van het eerste lid wordt de vergunning alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Verder is bepaald dat die beoordeling plaatsvindt aan de hand van een vastgesteld beleidsregel (derde lid), of, voor zo lang als die nog geldt, aan de hand van de welstandsnota (vierde lid).

concept

TTTTT

Sectie ' Aanvraagvereisten over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk' wordt geplaatst na sectie ' Gebieden en bouwwerken waarvoor geen regels over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk gelden'. De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.9~~7.87 Aanvraagvereisten over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk

Artikel ~~7.9~~7.87 bevat de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling aan regels over het uiterlijk of de plaatsing van bouwwerken. Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder h, van de Voormalige Rijksregels. Het artikel is inhoudelijk ongewijzigd.

UUUUU

Na sectie ' Maatwerkvoorschrift' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 15.1 Vaststellen beleidsregel

Onder de Omgevingswet kan het college van burgemeester en wethouders beleidsregels vaststellen om open normen verder te duiden. Hierop is in artikel 4.19 Omgevingswet één uitzondering gemaakt. Een beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken moet door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De beleidsregels van Heusden en de advisering vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit ziet niet alleen op het uiterlijk van bouwwerken, maar soms ook op de plaatsing daarvan. Om dit mogelijk te maken, moet de beleidsregel zoals bedoeld in afdeling 7.3 breder zijn dan alleen het uiterlijk van bouwwerken. Maar een beleidsregel kan niet deels door de raad en deels door het college worden vastgesteld. Daarom regelt dit artikel dat de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet, niet alleen over het uiterlijk van bouwwerken mogen gaan, maar ook over de plaatsing daarvan.

concept

concept

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Deze wet verplicht gemeenten om één omgevingsplan te maken voor het hele grondgebied. In dat plan staan regels over de leefomgeving en over activiteiten die invloed hebben op die leefomgeving. In september 2026 heeft de raad van de gemeente Heusden de eerste wijziging van het omgevingsplan vastgesteld.

De gemeente zet nu de volgende stap met het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden2027-01 (hierna: wijzigingsbesluit). Met deze wijziging wordt verder gebouwd op het fundament dat in de eerdere wijziging is gelegd. Er worden weer een aantal planregels opgenomen. Die vervangen de komende jaren de oude bestemmingsplannen. De regels worden nu al vastgesteld, maar gelden slechts op één specifiek punt in de gemeente. Ze gaan pas breder gelden als ze aan specifieke locaties worden gekoppeld. Meer uitleg hierover staat in de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Heusden (hierna: algemene toelichting) in paragraaf 6.6.

Daarnaast wordt een beleidswijziging mogelijk gemaakt met dit wijzigingsbesluit. Het gaat om het verbod op datacentra.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de onderdelen die met dit wijzigingsbesluit worden aangepast of mogelijk gemaakt. Dit is naast de planregels ook een beleidswijziging. Vanuit dit hoofdstuk wordt verwezen naar de motiveringen voor deze individuele onderwerpen.

In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Hierin wordt het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven waaraan deze nieuwe regels worden getoetst. Ook wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en financiële haalbaarheid van deze regels.

Hoofdstuk 4 bevat de motivering behorend bij het verbod op datacentra.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een overzicht van de verschillende onderdelen van dit wijzigingsbesluit. Het gaat daarbij om de onderdelen:

a. Regels nieuw deel omgevingsplan: het beleidsluw omzetten van regels uit het tijdelijke deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan;
b. Beleidswijziging: nieuwe of aangepaste regels die volgen uit wijzigingen van beleid.

Per onderdeel wordt een korte samenvatting gegeven en een verwijzing naar de uitgebreide motivering.

2.2 Participatie

Voorafgaand aan de start van de formele procedure tot wijziging van het omgevingsplan is een wettelijk verplichte kennisgeving gedaan. Deze is gepubliceerd in op26 augustus 2026 (zie: Gemeenteblad 2026, 394216).

Voor de wijziging van de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan is de participatie verder toegelicht in paragraaf 3.2. Voor de beleidswijziging zoals benoemd in paragraaf 2.4 is de participatie beschreven in de motivering bij dit onderwerp.

2.3 Regels nieuw deel omgevingsplan

2.3.1 Inleiding

De gemeente werkt momenteel aan het opbouwen van een nieuw deel omgevingsplan. Dit moet uiterlijk 1 januari 2032 zijn afgerond. De gemeente Heusden heeft de transitie in verschillende componenten opgedeeld. Deze noemen we bouwstenen. Deze bouwstenen kunnen uiteenlopen van een regelset voor één specifieke activiteit tot een complete set van aan elkaar gerelateerde activiteiten.

De transitie is beleidsluw. Dit betekent dat hier in principe geen beleidswijzigingen worden meegenomen. Kleine wijzigingen kunnen wel worden meegenomen als deze veel voorkomende problemen of onduidelijkheden wegnemen.

De gemeente Heusden maakt gebruik van de 'stoeptegelstrategie'. Deze strategie gaat ervan uit dat de opzet van het omgevingsplan en de daarin opgenomen regels gekoppeld worden aan een zeer klein werkingsgebied. Dit heeft als gevolg dat deze regels onderdeel worden van het nieuwe deel van het omgevingsplan, maar feitelijk nog nergens anders van kracht zijn. In paragraaf 6.6 van de algemene toelichting staat de stoeptegelstrategie verder beschreven.



Werkingsgebied van de 'stoeptegelstrategie' in het Van Greunsvenpark, Vlijmen

Hieronder is een samenvatting per bouwsteen opgenomen. De motivering voor de bouwstenen is terug te vinden in hoofdstuk 3.

2.3.5 Aanpassingen ten opzichte van voorgaande wijzigingsbesluiten

In dit onderdeel worden de aanpassingen die doorgevoerd zijn in het omgevingsplan op eerder toegevoegde regels gemotiveerd. Deze aanpassingen zijn veelal bedoeld om de leesbaarheid en de (juridische) kwaliteit van het omgevingsplan te verhogen. Ook zijn op sommige onderdelen nieuwe inzichten waardoor aanpassingen nodig zijn.

Dit onderdeel wordt verder toegelicht in paragraaf 3.7.

2.3.2 Bouwsteen bouwen (deel 3)

In de bouwsteen *bouwen(deel 3)* zijn de regels opgenomen voor diverse activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen, lokaal beleid, voormalige rijksregels, Besluit bouwwerken leefomgeving en Besluit kwaliteit leefomgeving een geharmoniseerde set regels gemaakt. Met deze bouwsteen wordt verder gegaan met de regelset die in het voorgaande wijzigingsbesluit is begonnen. De bouwsteen *bouwen* wordt in volgende wijzigingsbesluiten nog verder aangevuld met meer activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.8.

2.3.3 Bouwsteen gebruik detailhandel

In de bouwsteen *gebruik detailhandel* zijn de regels opgenomen voor het gebruik van detailhandel. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen een geharmoniseerde set regels gemaakt.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.9.

concept

2.3.4 Bouwsteen gebruik horeca

In de bouwsteen *gebruik horeca* zijn de regels opgenomen voor het gebruik van detailhandel. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen een geharmoniseerde set regels gemaakt.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.10.

2.4 Beleidswijziging

2.4.1 Verbod op datacentra

Het omgevingsplan bevat de juridische doorvertaling van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Tijdens de transitiefase gaan we uit van een beleidsluwe overgang. De wereld staat echter niet stil de komende jaren. Om deze reden moeten we toch beleidswijzigingen doorvoeren als dat nodig is. In paragraaf 6.7 van de algemene toelichting staat beschreven hoe we hiermee omgaan.

Dit wijzigingsbesluit maakt ook een wijziging in beleid mogelijk. Het gaat om het verbod op datacentra. De regels die in dit wijzigingsbesluit zijn opgenomen zijn de verdere uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat op 26 mei 2026 is genomen door de raad. Het gaat om het verbod op het bouwen en gebruiken van datacentra binnen de gemeente Heusden. Dit biedt bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

Specifiek voor deze beleidswijziging is een losse motivering opgesteld. Deze is te vinden in hoofdstuk 4.

Doorvertaling in het omgevingsplan

Om deze beleidswijziging mogelijk te maken is een regeling opgenomen in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan. Deze regeling bevat een voorrangsbepaling met het verbod op het bouwen of gebruiken van een datacentrum.

3 Motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan

3.1 Inleiding

Een deel van de nieuwe regels in het omgevingsplan wordt nu al vastgesteld, maar gaan voor een heel beperkt gebied in de gemeente gelden. Deze regels zijn bedoeld om later de oude bestemmingsplannen te vervangen. Een set regels die bij elkaar horen noemen wij bouwstenen.

De regels staan vooral in hoofdstuk 5 tot en met 12 van het omgevingsplan. In eerste instantie worden ze gekoppeld aan één locatie: een punt in de vijver in het Van Greunsvenpark in Vlijmen, dat noemen we ook wel de 'stoeptegelstrategie'. Op een later moment, als de oude bestemmingsplannen worden vervangen, worden deze regels aan steeds meer locaties verbonden. Hierdoor gaan de regels breder gelden binnen de gemeente.

concept

concept



Werkingsgebied van de 'stoeptegelstrategie' in het Van Greunsvenpark, Vlijmen

Meer uitleg over deze werkwijze staat in paragraaf 6.6 van de algemene toelichting. In de volgende paragrafen wordt van elke bouwsteen die in deze wijziging opgenomen is de motivering gegeven.

Dit hoofdstuk gaat expliciet niet over het onderwerp dat staat benoemd in paragraaf 2.4.

Werkwijze

Als werkwijze hebben we gekozen om de bestaande regelgeving in de gemeentelijke regels, (voormalige) rijksregels en het beleid te verzamelen en te analyseren. Vanuit deze analyse werken we toe naar (bij voorkeur) één regelset per activiteit die gesynchroniseerd en geharmoniseerd is. We doen dit op een wijze dat dit geen (grote) rechtsgevolgen heeft.

We hebben daarbij de mogelijkheid om te dereguleren, maar wel met de volgende uitgangspunten:
a. in beginsel geen nieuwe beperkingen op te leggen;
b. regelgeving zoveel mogelijk te synchroniseren en harmoniseren; en
c. administratieve lasten waar mogelijk te beperken.

In deze motivering zal vooral ingegaan worden op die regels die afwijken van het vigerend beleid.

3.2 Participatie

De wijziging van de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan is beleidsluw. De regels worden in principe alleen omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De wijzigingen zijn vooral ingegeven door de overgang van de oude bestemmingsplannen systematiek naar de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet. Er is zeer weinig tot geen impact op de fysieke leefomgeving door de omzetting van de regels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Daarom bestaat het participatieniveau voornamelijk uit informeren.

In het kader van participatie zijn de volgende organisaties geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld te reageren en vragen te stellen over de procedure: GGD Hart voor Brabant, Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord, Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel.

Het participatietraject met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan heeft vanuit deze organisaties enkele reacties en vragen opgeleverd. Deze zijn verwerk de nota overleg in bijlage I Nota overleg.

Voorafgaand aan de formele terinzagelegging zijn deze organisaties ook afzonderlijk nog geïnformeerd over de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

3.3 Visie en beleid

3.3.1 Rijksbeleid

3.3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
b. duurzaam economisch groeipotentieel
c. sterke en gezonde steden en regio's
d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:
a. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
b. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
c. afwentelen wordt voorkomen.

Toets

De wijziging van het omgevingsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Het gaat uitsluitend om het omzetten van bestaande regels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Conclusie

Er zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie.

3.3.1.2 Instructieregels: Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regels opgenomen die gemeenten moeten opvolgen als de gemeente een omgevingsplan gaat maken. Deze instructieregels staan in Hoofdstuk 5 van het Bkl.

Het grootste deel van deze instructieregels gaat over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Over de volgende onderwerpen met een nationaal belang (uit de NOVI) zijn instructieregels gegeven en moet de gemeente opvolgen bij het formuleren van de regels in het omgevingsplan:
a. Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1, Bkl);
b. Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2, Bkl);
c. Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3, Bkl);
d. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
e. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5, Bkl);
f. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6, Bkl);
g. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7, Bkl);
h. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8, Bkl).

De instructieregels worden betrokken bij het opstellen van de bouwstenen. Wanneer deze verwerkt zijn, worden deze bij de desbetreffende bouwsteen benoemt.

3.3.2 Provinciaal beleid

3.3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld.

concept

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie heeft de omgevingsverordening vastgesteld.

In de omgevingsverordening staan regels voor:
a. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
b. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, zijn algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving opgenomen. De regels richten zich rechtstreeks tot degene die de activiteit uitvoert. Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. De beoordelingsregels voor de vergunningverlening zijn opgenomen in hoofdstuk 4, Instructieregels omgevingsvergunning.

Er zijn in de omgevingsverordening voor thema's rechtstreekse regels opgenomen, waaronder voor grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Instructieregels

In hoofdstuk 5, Instructieregels voor het omgevingsplan, zijn regels opgenomen vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in deze gebieden.

Toets

Dit hoofdstuk gaat over het omzetten van de bestaande bestemmingsplanregels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Wanneer daarbij instructieregels betrokken zijn, wordt dit beschreven bij de desbetreffende bouwsteen. Er worden hiermee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Conclusie

De wijziging van het omgevingsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Voor andere te beschermen onderwerpen zijn, waar nodig, regels opgenomen in het omgevingsplan. Gelet op het voorgaande past deze wijziging binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.3.1 Omgevingsvisie Heusden

De Omgevingsvisie Heusden is op 28 maart 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Doel van deze visie is het schetsen van waar de gemeente tot 2040 heen wil.

In de omgevingsvisie zijn de volgende ambities beschreven:
a. gezond en levendig wonen;
b. perspectief voor goed ondernemerschap;

concept

c. waardevolle natuur en boerenlandschap; en
d. klimaatdoelstellingen regionaal verankerd, lokaal geborgd.

Toets

De wijziging van het omgevingsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk maken geen ontwikkelingen mogelijk.

Conclusie

Deze wijziging is in lijn met de Omgevingsvisie Heusden.

3.4 Fysieke leefomgeving en milieu

De wijziging van het omgevingsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan de aspecten fysieke leefomgeving en milieu zijn om die reden niet van toepassing.

3.5 Financiële haalbaarheid

De wijziging van het omgevingsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan financiële haalbaarheid is om die reden niet van toepassing.

3.6 Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels, die uitgevoerd is voor de bouwstenen, zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
a. Bestemmingsplannen:

(niet ieder bestemmingsplan is geraadpleegd; er is een selectie gemaakt op basis van meest actuele regeling en/of exclusiviteit)

1. Acaciastraat Nieuwkuijk;
2. Bedrijventerrein Groenewoud II;
3. Bedrijventerrein Heesbeen;
4. Bedrijventerrein Heesbeen Herziening 2019;
5. Bedrijventerrein Het Hoog II;
6. Bedrijventerrein Meeuwaert;
7. Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016;
8. Bedrijventerrein Nassaulaan;
9. Bedrijventerrein Nieuwkuijk;
10. Bedrijventerrein Steenfabriek, herziening 2020;
11. Beheersverordening;
12. Centrum Vlijmen;
13. De Akker - Oliemaat Vlijmen;
14. De Grassen – fase 2;
15. Dillenburg;
16. Discountsupermarkt Tinie de Munnikstraat;
17. Drunen Herziening 2014;
18. Elshout;
19. Fort Hedikhuizen;
20. Geerpark;
21. Geerpark planherziening 1;
22. Haarsteeg;
23. Herpt;
24. Heusden Buitengebied, 4de herziening;
25. Heusden Vesting;
26. Kooiweg 1a, Drunen;
27. Nieuwkuijk;
28. Oudheusden;
29. Parapluplan Parkeren Heusden;
30. Parapluplan Wonen;
31. Parapluplan Woningaantallen;
32. Partiële herziening het Hoog II;
33. Steenenburg;
34. Tweede partiële herziening Bedrijventerrein Metal Valley;
35. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;
36. Uitwerkingsplan Geerpark fase 2B-1;

37. Uitwerkingsplan Geerpark fase 2B-2;
38. Uitwerkingsplan Geerpark fase 2B-3 en 2C;
39. Uitwerkingsplan Geerpark fase 3A;
40. Uitwerkingsplan Geerpark fase 3B;

b. Verordening fysieke leefomgeving;
c. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
d. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); en
e. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.7 Aanpassingen ten opzichte van voorgaande wijzigingsbesluiten

3.7.1 Inleiding

Met elke wijziging van het omgevingsplan komen nieuwe inzichten om de hoek kijken. Hierdoor zal het omgevingsplan met elk wijzigingsbesluit aangepast en verbeterd worden. Niet alleen tekstuele fouten, verkeerde verwijzingen of onlogische volgordelijkheid zullen gecorrigeerd worden, maar ook voortschrijdend inzicht in de reeds opgenomen regelgeving kan met elke wijziging worden meegenomen. In deze motivering bij het wijzigingsbesluit zullen we daarom ook stil staan bij de aanpassingen die gedaan worden aan al opgenomen regelgeving. Om te voorkomen dat dit document onleesbaar wordt zullen we echter niet elke spellings- of annotatiecorrectie motiveren. Dit nemen we mee in het kader van algemene kwaliteitsverbetering van het omgevingsplan. Grotere aanpassingen zullen wel in dit deel van de motivering worden behandeld.

In dit wijzigingsbesluit pakken we specifiek een paar zaken waarvan achteraf blijkt dat deze beter op een andere manier geregeld kunnen worden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om beter aan te sluiten bij de STOP/TPOD standaard. Ook voeren we wijzigingen door om de systematiek van hoofdstuk 7 beter aan te laten sluiten bij de rest van het omgevingsplan. Ten slotte voeren we wijzigingen door die het gemakkelijker maken om de regels toe te passen bij de verschillende gebiedstypen én om het makkelijker te maken om in de toekomst het omgevingsplan te wijzigen.

De wijzigingen hebben geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg. De bouwmogelijkheden zoals deze in de activiteiten zaten in het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 blijven in dezelfde vorm bestaan.

3.7.2 Wijzigingen in algemene regels voor bouwwerken

In het wijzigingsbesluit 2026-01 is een deel van de voormalige rijksregels over bouwen overgenomen. In het huidige wijzigingsbesluit zijn meer regels uit de voormalige rijksregels overgenomen. Hieruit is gebleken dat de opzet van het hoofdstuk niet helemaal toereikend was. Om die reden is de opzet van het hoofdstuk gewijzigd.

De ruimtelijke bouwactiviteiten zelf staan in afdeling 7.2. Daarin staat ook paragraaf 7.2.1 ‘Algemeen’. Hierin staan de algemene regels die voor alle activiteiten in afdeling 7.2 van toepassing zijn. Ze hoeven niet herhaald te worden. De regels over het ‘Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil’ zijn niet alleen van toepassing op de activiteiten in afdeling 7.2, maar ook op de regels in afdeling 7.1 en de nieuwe afdeling 7.3. Om die reden is dit artikel naar afdeling 7.1 verplaatst.

In het wijzigingsbesluit 2026-01 zijn in afdeling 7.1.2 de regels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken opgenomen. Voorheen heette dit welstand. In dit onderdeel zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd. Als gevolg hiervan zitten de regels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken niet langer in afdeling 7.1, maar in afdeling 7.3. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.7.6 van deze motivering.

In de rest van deze paragraaf zijn nog diverse wijzigingen opgenomen. Verder zijn er bij het omzetten van de regels in de nieuwe opzet van het hoofdstuk geen inhoudelijke wijzigingen gedaan. In paragraaf 3.7.7 is een transponeringstabel opgenomen.

3.7.3 Bouwvlak

Artikel 7.5 in het wijzigingsbesluit 2026-01 bepaalt dat een bouwwerk alleen binnen een bouwvlak is toegestaan, tenzij daar in de regels van wordt afgeweken. In de praktijk blijkt daar regelmatig van afgeweken te worden. Daarnaast is alleen in dit artikel het werkingsgebied ‘bouwvlak’ opgenomen. Bij de andere artikelen is het bouwvlak als begrip opgenomen, waarmee indirect weer naar het werkingsgebied wordt verwezen. Dit is niet in lijn met de STOP/TPOD standaard.

concept

Om die reden wordt artikel 7.5, eerste lid, geschrapt. Het bouwvlak wordt, waar nodig, direct bij de activiteiten geregeld. Het bouwvlak komt dan overeen met het werkingsgebied van een regel in het bouwvlak. Dit wijkt af van het wijzigingsbesluit 2026-01, omdat daar vaak de regels die alleen binnen het bouwvlak golden aan het werkingsgebied voor het gehele perceel gekoppeld waren.

De volgende activiteiten zijn gewijzigd om een bouwvlak toe te voegen:
a. hoofdgebouw;
b. bijbehorend bouwwerk; en
c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

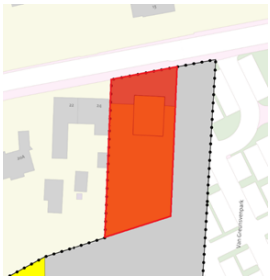
Diverse regels uit deze activiteiten zijn herschreven om het bouwvlak direct hierin op te nemen. Hierbij zijn geen inhoudelijke wijzigingen gedaan. Voor de inhoudelijke keuzes waarom een regel op een bepaalde plek geldt, verwijzen we naar het wijzigingsbesluit 2026-01.

Daarnaast was bij diverse activiteiten geregeld dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Door het schrappen van artikel 7.5, eerste lid, is deze bepaling overbodig geworden en dus geschrapt. Het gaat om de onderstaande activiteiten:
a. gebouw voor een nutsvoorziening;
b. garagebox;
c. geluidswerende voorziening; en
d. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

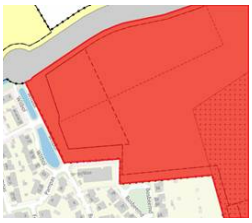
Omdat het bouwvlak nu als werkingsgebied wordt geregeld, is het niet nodig en technisch niet mogelijk om het begrip 'bouwvlak' te behouden. Het begrip wordt om die reden geschrapt.

Om dit vorm te geven zijn de werkingsgebieden aangepast. Er wordt in beginsel gewerkt met 5 werkingsgebieden. Dat zijn:

1 – Bouwperceel met bouwvlak
De locatie **bouwperceel met bouwvlak**. Dit is de gehele zone waarin gebouwd mag worden, dus zowel binnen als buiten bouwvlak. In onderstaande afbeelding is dit werkingsgebied in het rood ingetekend op een voorbeeldlocatie:



2 – Bouwperceel zonder bouwvlak
De locatie **bouwperceel zonder bouwvlak**. Dit komt in beginsel overeen met bouwen woning, maar er geldt hier géén bouwvlak. In onderstaande afbeelding is dit werkingsgebied in het rood ingetekend op een voorbeeldlocatie:



3 – Bouwperceel
De locatie **bouwperceel**. Dit is een verzamelgroep van de locaties onder 1 en 2. Dat betekend dat de geometrie van locatie 1 en 2 samen gevoegd zijn tot een locatie. Deze locatie is bedoeld voor die regels die gelden op locaties met zowel bouwpercelen met als zonder bouwvlak.

concept

4 – Bouwvlak
De locatie **Bouwvlak**. Dit is het bouwvlak bij een woning. In onderstaande afbeelding is dit werkingsgebied in het rood ingetekend op een voorbeeldlocatie:



5 – Bouwperceel buiten bouwvlak
De locatie **Bouwperceel buiten bouwvlak**. Dit is het gedeelte van 'bouwen woning' dat buiten het bouwvlak ligt. In onderstaande afbeelding is dit werkingsgebied in het rood ingetekend op een voorbeeldlocatie:



Overige werkingsgebieden

Mocht het voor een specifieke regeling of activiteit nodig zijn, dan kunnen extra werkingsgebieden worden geïntroduceerd.

Naast deze werkingsgebieden, worden in de regels nog meer zones gedefinieerd. Het gaat dan om:
a. oorspronkelijk hoofdgebouw;
b. achtererfgebied;
c. Voorerfgebied – zone 1;
d. Voorerfgebied – zone 2; en
e. Voorerfgebied – zone 3.

Deze zones zijn in onderstaande afbeelding getoond:



Deze zones zijn locatie specifiek en worden bepaald door het (oorspronkelijk) hoofdgebouw. Ze moeten dus aan de hand van de regels geïnterpreteerd worden. Om die reden worden ze niet als werkingsgebieden in het omgevingsplan opgenomen.

Zoals aangegeven in het wijzigingsbesluit 2026-01 is ervoor gekozen om de ruimtelijke regels binnen de voormalige bestemmingen wonen en tuin onder te brengen en te koppelen aan deze zones. Om die reden komt de voormalige bestemming tuin niet terug als werkingsgebied.

3.7.4 Bestaande maatvoering

Artikel 7.5 uit het wijzigingsbesluit 2026-01 had nog een andere regel, namelijk dat bestaande maatvoeringen in stand gehouden moesten blijven. Dit stond in het tweede lid van dat artikel. De regel kwam voort uit de bestemmingsplannen. Deze regel is als algemene regel in afdeling 7.1 blijven staan in het vernieuwde artikel 7.5. De reden daarvoor is dat deze over alle activiteiten gaat.

3.7.5 Algemene maatwerk- en vergunningsvoorschriften

In de bestemmingsplannen was bij de bestemming wonen een regeling voor nadere eisen opgenomen. Deze gold voor alle activiteiten. Deze regels zijn als algemene maatwerk- en vergunningsvoorschrift opgenomen in artikel 7.21 van het omgevingsplan. Ze gelden algemeen, dus voor alle activiteiten in hoofdstuk 7. Met deze mogelijkheid kunnen nadere eisen gesteld worden over de activiteiten, als dat voor de genoemde situaties noodzakelijk is.

3.7.6 Afdeling 7.3: Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

In het wijzigingsbesluit 2026-01 is een welstandsregeling opgenomen. Daarbij zijn de regels zo opgesteld dat ze overal in de gemeente gelden. Op basis van de welstandsnota en zijn opvolgers worden deze getoetst. Daarin staat in welke gebieden de redelijke eisen van welstand gelden en welke gebieden welstandsvrij zijn. Hiermee werd de systematiek van de woningwet gevolgd. In het omgevingsplan wordt deze opzet omgedraaid. Hierdoor worden in het omgevingsplan de gebieden aangewezen waar de regels over het uiterlijk van bouwwerken gelden. De daadwerkelijke toetsingscriteria blijven in een losse beleidsregel staan. Voorlopig blijft dat in de gemeente Heusden de welstandsnota. In de toekomst kan of de beleidsregel worden herzien op basis van artikel 4.19 Omgevingswet of volledig opgenomen worden in het omgevingsplan.

In de gemeente Heusden zijn er veel gebieden welstandsvrij. Om die reden is het niet logisch om de regels in de gehele gemeente te laten gelden. Daarom is een toepassingsbereik opgenomen, waarin de regels alleen gelden op de locaties waar daadwerkelijk getoetst wordt aan het beleid voor het uiterlijk van bouwwerken (hierna: welstandsplichtig gebied). In andere gebieden zijn de regels niet van toepassing.

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsvrije activiteiten in welstandsplichtig gebied en vergunningsplichtige activiteiten. Beiden hebben een andere systematiek. Daarom zijn ze in losse paragrafen gezet én worden ze in deze motivering los van elkaar behandeld.

Vergunningsvrij

Voor vergunningsvrije bouwwerken binnen welstandsplichtig gebied is een excessenregeling toegepast. Deze is opgenomen in paragraaf 7.3.2. Op basis van paragraaf 2.7 van de ‘Update Welstandsnota Heusden 2019’ geldt deze regeling alleen voor gebieden waar een welstandsregime is gevestigd. Deze regels krijgen de vorm van algemene regels die altijd van toepassing zijn. Wanneer er een exces voordoet, kan het college gebruik maken van een maatwerkvoorschrift om het exces op te heffen.

Vergunningsplicht

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt actief aan welstand getoetst. De vergunningsplichten bevinden zich in afdeling 7.2 van het Omgevingsplan. De regels over welstand vullen deze regels en vergunningsplichten aan. Om die reden zijn ze verplaatst van afdeling 7.1 naar afdeling 7.3. De bijbehorende aanvraagvereisten en de bijbehorende mogelijkheid tot het stellen van een vergunningvoorschrift zijn mee verplaatst naar deze afdeling.

Omdat de beoordelingsregels, in tegenstelling tot de algemene regels, andere activiteiten aanvullen, zijn deze regels in een losse paragraaf geplaatst. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen in de regels doorgevoerd, met uitzondering van onderstaande punten.

Verwijzing naar de beleidsregel via een begrip

In artikel 7.6, derde lid, van het wijzigingsbesluit 2026-01 wordt verwezen naar de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet. De gemeente Heusden heeft nog geen beleidsregel op basis van dat artikel vastgesteld. Daarom was in het vierde lid een verwijzing opgenomen naar de welstandsnota. Deze regels zijn mee verplaatst naar afdeling 7.3.

Op meerdere plaatsen in het omgevingsplan komen verwijzingen naar andere beleidsstukken voor. Wanneer deze veranderen, bijvoorbeeld omdat een nieuwe versie wordt vastgesteld, moeten deze aan-

concept

gepast worden. Om deze wijzigingen minder foutgevoelig te maken, verwijzen we naar een begrip in het omgevingsplan. In de definitie van dat begrip verwijzen we door naar het juiste beleidsstuk. Wanneer een beleidsstuk wijzigt, hoeft enkel de verwijzing in de definitie van het begrip aangepast te worden.

Advisering door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.2 van de verordening fysieke leefomgeving regelt de advisering van de commissie ruimtelijke kwaliteit bij welstand. Deze regels zijn in het wijzigingsbesluit 2026-01 nog niet overgenomen in het omgevingsplan. Daarom is een extra artikel toegevoegd, waarin de advisering door de commissie wordt geregeld.

We beperken ons tot het aanvullen van de bestaande regels onder uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Dit betekend dat de rest van het welstandsbeleid alsnog verwerkt moet worden. Dit doen we op een later moment. Om die reden zijn niet alle regels uit de verordening fysieke leefomgeving verwerkt.

Afdeling 15.2 Beleidsregel over uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om beleidsregels vast te stellen om open normen uit te leggen. Deze beleidsregels mogen door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Een uitzondering hierop is de beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Omgevingswet). Deze mag alleen door de gemeenteraad worden vastgesteld.

In de huidige welstandsnota wordt niet alleen getoetst aan het uiterlijk van bouwwerken, maar ook op de plaatsing daarvan. De plaatsing van een bouwwerk, valt niet onder artikel 4.19 Omgevingswet. Dit zou betekenen dat deze onderdelen in de toekomst geschrapt moeten worden of in een losse beleidsregel door het college vastgesteld zouden moeten worden.

Om dit te voorkomen, zijn in hoofdstuk 15 procedureregels gesteld. Daarin is geregeld dat de gemeenteraad in aanvulling op artikel 4.19 Omgevingswet, ook regels mag stellen over de plaatsing van bouwwerken.

Een beleidsregel kan niet deels door het college en deels door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarom is de gemeenteraad bevoegd om de gehele beleidsregel vast te stellen. Dit is geregeld in afdeling 15.2 van het omgevingsplan. De regels staan apart in die afdeling, omdat ze gaan over het vaststellen van een beleids-/toetsingskader. Ze gaan niet over de activiteit zelf, zoals de rest van de regels in hoofdstuk 7.

3.7.7 Transponeringstabel

In onderstaande transponeringstabel is weergegeven waar de artikelen uit de vorige versie van afdeling 7.1 en paragraaf 7.2.1 zijn beland in de nieuwe opzet van hoofdstuk 7.

Wijzigingsbesluit 2026-01	**Wijzigingsbesluit 2027-01**
Artikel 7.1	Artikel 7.1
Artikel 7.2	Artikel 7.2
Artikel 7.3	Artikel 7.4
Artikel 7.4	Artikel 7.7
Artikel 7.5, eerste lid	*Vervallen* *Zie paragraaf* 3.7.3
Artikel 7.5, tweede lid	Artikel 7.5
Paragraaf 7.1.3: artikel 7.6 t/m 7.9	Afdeling 7.3 *Zie paragraaf* 3.7.6
Artikel 7.10 t/m 7.20	Artikel 7.10 t/m 7.20
Artikel 7.21	Artikel 7.3
Artikel 7.22	Artikel 7.8 en 7.9

3.8 Bouwsteen bouwen (deel 3)

3.8.1 Inleiding

De bouwsteen *bouwen (deel 3)* is onderdeel van hoofdstuk 7 van het omgevingsplan. De basis ligt in de bestemmingsplannen, beleidsstukken en voormalige rijksregels die deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege en landelijke regels. Daarnaast haken deze regels ook zoveel als mogelijk aan op de basis die in de voorgaande bouwstenen *bouwen (deel 1)* en *bouwen (deel 2)* zijn gelegd.

Scope

In dit wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:
a. alleen de activiteiten die als bouwactiviteiten bij woningen kunnen worden beschouwd. Voor de bestemmingsplannen betekent dit dat de bestemmingen 'tuin' en 'wonen' zijn meegenomen;
b. alleen die activiteiten passen in het gebiedstype woongebied – bestaand; en
c. noodzakelijk aanpassingen aan al eerder opgenomen regels (zie ook paragraaf 3.7).

In dit wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:
a. die activiteiten die betrekking hebben op het bouwen van bedrijfs- en plattelandswoningen;
b. de regels die gaan over welstand, zoals opgenomen in de 'Update Welstandsnota Heusden 2019'*;
c. de regels die gaan over monumenten of beschermd dorps- en stadsgezicht; en
d. die activiteiten die slechts op enkele locaties binnen de gemeente gelden. Deze activiteiten zullen behandeld worden zodra regels aan locaties toegewezen gaan worden.

** In wijzigingsbesluit 2026-01 is al een verwijzing naar welstand opgenomen, in de vorm van het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken. Hoewel dit onderdeel is van welstand, is hiermee niet het gehele welstandsbeleid overgenomen. De eisen van welstand kunnen namelijk ook gelden bij het wijzigen van monumenten, slopen en bij bepaalde andere activiteiten die nu zijn opgenomen in de verordening fysieke leefomgeving. Deze zijn nog niet verwerkt in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Ten slotte moeten de locaties waaraan getoetst wordt aan de redelijke eisen van welstand zijn opgenomen in het omgevingsplan. Ook dit is nog niet gebeurt. Dit vereist ook een aangepaste versie van de welstandsnota waarbij voldaan wordt aan (onder andere) artikel 4.19 omgevingswet.*

3.8.2 Standaard motiveringsmethodiek

In het transitieplan van de gemeente Heusden is het maken van het omgevingsplan opgedeeld in 2 sporen:

1 - Een beleidsluwe transitie naar één omgevingsplan, waarbij uitsluitend 'quick wins' worden meegenomen; en

2 - Het mogelijk maken van ontwikkelingen, zoals nieuwe projecten, initiatieven vanuit inwoners en de markt en beleidswijzigingen.

Dit hoofdstuk beperkt zich tot spoor 1 van de transitie. Om dit zo soepel mogelijk te laten verlopen en veel herhaling in de motivering te voorkomen, is een standaard motivering opgesteld. Dat is de lijn die in beginsel wordt gevolgd. Deze wordt toegelicht in deze paragraaf. In de hierop volgende paragrafen gaan we enkel in op de onderdelen die verwerkt zijn.

Waar nodig kan bij een activiteit worden afgeweken van de standaard motivering. Indien we dit doen, motiveren we waarom we van de standaard motivering afwijken.

Hieronder wordt stap voor stap aangegeven welke stappen we in het proces doorlopen. Daarbij worden de standaardkeuzes benoemd en gemotiveerd. Tenzij in de hierop volgende paragrafen anders is aangegeven, zijn de stappen gezet zoals in de paragraaf beschreven.

Stap 1: Bepalen van de activiteiten

De eerste stap is bepalen welke activiteiten in het omgevingsplan worden opgenomen. In de voormalige rijksregels zijn er al de nodige bouwactiviteiten geannoteerd. Deze zijn in te zien via https://omgevingswet.overheid.nl/registratie-toepasbare-regels/id/nl.imow-gm0797.activiteit.BouwwerkBouwen (versie 1 januari 2024). Deze activiteiten sluiten aan op de activiteiten in het omgevingsplan.

De bestemmingsplannen worden per bestemming opgepakt. Bij de bouwsteen 'bouwen (deel 1)' en deze bouwsteen gaat het om de bestemming Wonen. Bij de bouwsteen 'bouwen (deel 2)' zijn de bestemmingen

concept

Groen, Verkeer en Water verwerkt. De andere bestemmingen volgen daarna. Daarbij kunnen activiteiten voorkomen, die al in het omgevingsplan zitten. In die gevallen vullen we de al bestaande activiteit aan.

Uit de bestemmingsplannen kunnen bouwregels komen, die niet binnen deze activiteiten vallen. In die gevallen vullen we de lijst met activiteiten aan.

Standaardkeuze stap 1

- We volgen de activiteiten uit de voormalige rijksregels.
- Als een activiteit in het omgevingsplan al geregeld is, vullen we die activiteit aan met de regels uit de nieuwe bestemming.
- Als uit het verwerken van de bestemmingsplanregels blijkt dat er extra activiteiten nodig zijn, dan voegen we die toe.

Stap 2: Harmoniseren van bestemmingsplanregels

Er zitten diverse verschillen tussen de diverse bestemmingsplannen. Soms moeten deze blijven, omdat er verschillen zijn in het beleid per gebiedstype of vanwege de lokale situatie. In andere gevallen moeten deze wel geharmoniseerd worden, onder andere omdat door de jaren heen de bestemmingsplannen zijn verfijnd. Om die reden hebben de meest recente bestemmingsplannen (voor zover ze vallen onder de scope) voorrang. Wanneer er verschillende normen gelden, dan nemen we de meest voorkomende norm op. Als op een locatie een afwijkende norm moet gelden, dan kan dit door middel van een omgevingsnorm.

Soms zijn er verschillen in de regels en normen, omdat ze in een ander gebiedstype gelden. In die gevallen wordt per gebiedstype een regel opgenomen.

In de voormalige rijksregels wordt gewerkt met een hoofdgebouw, voorerfgebied en achtererfgebied. In het bestemmingsplan werd gewerkt met een bestemming Tuin en Wonen. Binnen de bestemming Wonen is er nog onderscheid gemaakt tussen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak. In het wijzigingsbesluit 2026-01 zijn deze regelingen geharmoniseerd. Hieruit zijn onderstaande zones gekomen:

a. Achtererfgebied: Dit is het gebied direct achter de woning. Er wordt aangesloten op het achtererfgebied en de bestemming wonen (buiten het bouwvlak)
b. Bouwvlak: De regels uit de bestemming wonen binnen het bouwvlak vallen hieronder.
c. Voorerfgebied – zone 1: Dit is de zone direct voor de woning. De bestemming tuin wordt in deze zone omgezet.
d. Voorerfgebied – zone 2: Dit is de zone binnen 3m vanaf openbaar gebied. Inhoudelijk sluit deze zone aan bij het achtererfgebied – zone 3. Wel zijn de vergunningsvrije mogelijkheden hier zeer beperkt.
e. Voorerfgebied – zone 3: De bouwmogelijkheden van deze zone sluit het meest aan op het achtererfgebied.



Deze lijn wordt doorgezet. Wanneer in de rijksregels geen onderscheid is gemaakt tussen voor- en achtererf, dan geldt deze regeling voor het gehele perceel. Voor een uitgebreidere inhoudelijke motivering van deze lijn verwijzen we naar het wijzigingsbesluit 2026-01.

Standaardkeuze stap 2

- Waar mogelijk worden de regels geharmoniseerd.
- Het meest recente bestemmingsplan krijgt voorrang.
- Verschillen tussen gebiedstypen en bestemmingen blijven behouden.
- Indien normen tussen bestemmingsplannen verschillen, wordt de meest voorkomende norm aangehouden. Afwijkende normen kunnen door middel van omgevingsnormen opgenomen worden. Een omgevingsnorm wordt pas opgenomen als de regel op een andere locatie dan de 'stoeptegel' gaat gelden.
- De systematiek met bouwvlak, achtererfgebied en de 3 zones van voorerfgebied zoals opgenomen in wijzigingsbesluit 2026-01 wordt doorgezet.

concept

Stap 3: Vergunningsplicht en beoordelingsregels

In het oude recht bestond voor bouwen in beginsel een vergunningsplicht. Hierop waren diverse uitzonderingen. Dit komt ook op deze manier terug in de voormalige rijksregels:

a. artikel 22.26 van het omgevingsplan bevat een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten;
b. in artikel 22.27 zijn de uitzonderingen benoemt waarop geen omgevingsvergunning is opgenomen; en
c. in artikel 22.28 worden de mogelijkheden van artikel 22.27 ingeperkt. In de daargenoemde gevallen is artikel 22.27 niet van toepassing en geld alsnog de vergunningsplicht uit artikel 22.26.

Artikel 22.26 wordt verwerkt door per activiteit een vergunningsplicht op te nemen. Het toetsingskader zijn de oude bestemmingsplanregels. Het gaat daarbij om de directe bouwmogelijkheden. Deze staan vaak in artikel X.2 van de bestemmingsplanregels. Deze worden daarom opgenomen in beoordelingsregels.

In latere stappen gaan we in op de vergunningsvrije mogelijkheden die artikel 22.27 biedt. Artikel 22.28 is onderdeel van de bouwsteen 'cultuurhistorie en monumenten'. Deze wordt op een later moment opgepakt.

Standaardkeuze stap 3

- Bij bouwen wordt een vergunningsplicht opgenomen.
- De bestemmingsplanregels worden als beoordelingsregels opgenomen.

Stap 4: Van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan

In artikel 22.36 zijn regels opgenomen van zaken die van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent dat ze zijn toegestaan, zelfs als ze niet in het bestemmingsplan overgenomen zijn. Het gaat hierbij expliciet om vergunningsvrije activiteiten. Om die reden worden ze opgenomen als algemene regel en niet als beoordelingsregels.

Standaardkeuze stap 4

- De activiteiten die van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan op te nemen als algemene regels.

Stap 5: Vergunningsvrij bouwen

Er zijn uitzonderingen op de vergunningsplicht voor bouwen in het omgevingsplan. Onder het oude recht bevonden deze zich in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze zijn onder de Omgevingswet op 2 locaties beland:

a. een deel is beland in artikel 22.27 van de voormalige rijksregels. Hier mag de gemeente zelf beslissen of ze deze in stand laat, wijzigt of schrapt; en
b. een deel is beland in artikel 2.29 Bbl. In deze gevallen is in beginsel geen vergunning vereist. Hierbij is wel van belang dat regels over de locatie en het uiterlijk van bouwwerken wél van toepassing zijn. Indien op een bepaalde locatie regels over het uiterlijk van bouwwerken geldt, dan moet voor die activiteit wel een vergunning voor aangevraagd worden. Deze activiteiten zijn geregeld in paragraaf

7.2. Artikel 2.29 Bbl wordt verder ingeperkt door artikel 2.30 Bbl. In die gevallen bepaalt het omgevingsplan of een vergunning nodig is.

Standaardkeuze stap 5

- De gevallen die artikel 22.27 noemt, over te nemen als algemene regels bij de bouwactiviteiten, indien die activiteiten zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan.
- Indien er door het opnemen van de algemene regels geen beoordelingsregels overblijven, schrappen we de vergunningplicht.
- De gevallen die artikel 2.29 Bbl benoemt niet over te nemen in de regels van het omgevingsplan. Deze zijn immers van rechtstreeks van toepassing.

Stap 6: Opnemen van afwijkende bouwregels uit bestemmingsplannen

In bestemmingsplannen was het mogelijk om binnenplanse afwijkingen op te nemen. Daarbij kon het college een afweging maken om de vergunning wel of niet te verlenen. Deze afweging moest gemotiveerd worden bij het besluit om een aangevraagde vergunning wel of niet te verlenen. Deze mogelijkheid bestaat onder de omgevingswet niet meer.

Onder de Omgevingswet geldt alleen een 'limitatief imperatief' stelsel, wat betekend dat de vergunning verleend moet worden als aan de regels voldaan wordt. Hier staat tegenover dat in het omgevingsplan meer met open normen gewerkt kan worden. Ook daarbij moet gemotiveerd worden waarom het wel of niet voldoet. Omdat binnenplanse afwijkingen vaak open normen bevatten, moeten deze ook als beoordelingsregels worden overgenomen.

Sommige binnenplanse afwijkingen in de bestemmingsplannen bevatten een inspanningsverplichting voor participatie. Vaak wordt hierbij verwezen naar de vorm van een omgevingsdialoog. Onder de Omgevingswet is dit niet langer mogelijk. Op basis van artikel 7.4 Omgevingsregeling moet de initiatiefnemer aangeven wat men aan participatie heeft gedaan. Deze verplichting kan daarom niet in het omgevingsplan worden overgenomen. Dit betekent niet dat de gemeente helemaal niet meer aan deze initiatieven mee kan werken. Wel zal dit door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan geregeld moeten worden. Daarbij is participatie verplicht is geworden.

Standaardkeuze stap 6

- Binnenplanse afwijkingen waarin de verplichting tot participatie, een omgevingsdialoog of een vergelijkbare bepaling staat, niet over te nemen.
- Overige binnenplanse afwijkingen als beoordelingsregels over te nemen.

Stap 7: Opnemen van nadere eisen

In sommige bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Hiermee kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen bij een omgevingsvergunning. Deze mogelijkheid bestaat niet meer in die vorm onder de Omgevingswet. Ze worden daarom overgenomen als mogelijkheid tot het stellen van een maatwerkvoorschrift (bij algemene regels) en/of vergunningsvoorschrift (bij beoordelingsregels).

Standaardkeuze stap 7

- Nadere eisen worden overgenomen als een mogelijkheid tot het stellen van een maatwerkvoorschrift als ze gaan over algemene regels.
- Nadere eisen worden overgenomen als een mogelijkheid tot het stellen van een vergunningsvoorschrift als ze gaan over beoordelingsregels.

Stap 8: Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden

Artikel 22.32 van de voormalige rijksregels bepaald dat de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan. Het gaat daarbij om wijzigingen die over zowel bouwen als gebruik kunnen gaan. Daarnaast zijn er diverse voorwaarden aan verbonden. Hoewel deze per wijzigingsbevoegdheid verschillen, gaat het vaak om eisen vanuit milieu, randvoorwaarden en participatie. Dat laatste mag, zoals aangegeven bij stap 6, niet rechtstreeks in het omgevingsplan geregeld worden.

concept

Daarnaast zijn andere onderwerpen hiervoor nodig, die nog niet in het omgevingsplan verwerkt worden. Tenslotte was een wijzigingsbevoegdheid zoals de naam al aangaf een bevoegdheid, waarbij het college een afweging kon maken. In een omgevingsplan geldt een limitatief imperatief stelsel, waarbij een afweging niet meer mogelijk is.

Per wijzigingsbevoegdheid moet nu bekeken worden of we deze binnen het omgevingsplan willen blijven regelen. Wanneer we dat niet (meer) willen doen, dan zijn er ook andere instrumenten beschikbaar, zoals een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan. In dat laatste geval kan de gemeenteraad een los delegatiebesluit nemen, waarmee de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen in die specifieke gevallen aan het college worden toebedeeld.

Om bovenstaande redenen worden de wijzigingsbevoegdheden (nog) niet meegenomen in het omgevingsplan.

Standaardkeuze stap 8

- Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden (nog) niet mee te nemen in de regels van het nieuwe omgevingsplan.

Stap 9: Bepalen van afwijkingen

In deze laatste stap bekijken we welke afwijkingen we opnemen. Dit is beperkt gebleven tot quick wins. Deze worden per activiteit gemotiveerd. In toekomstige wijzigingsbesluiten kunnen de regels verder aangepast worden, onder andere aan de hand van beleidswijzigingen. Wanneer we geen quick wins verwerken, blijven de regels identiek aan hoe ze voor de Omgevingswet golden. Om dit niet steeds te hoeven herhalen, is dit in de standaard keuzes verwerkt.

Tijdens het opstellen van de bouwregels in wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 zijn er soms afwijkende keuzes gemaakt. De lijn van die keuzes wordt doorgezet bij het opstellen van de nieuwe bouwmogelijkheden.

Zoals aangegeven in de inleiding van deze paragraaf, kan van de standaard keuzes afgeweken worden. Wanneer er redenen zijn om dat te doen, wordt dit bij de volgende paragrafen gemotiveerd.

Standaardkeuze stap 9

- Daar waar in wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01’ afgeweken is van de voormalige rijksregels of bestemmingsplanregels, deze wijzigingen door te zetten in dit wijzigingsbesluit.
- Geen andere (inhoudelijke) wijzigingen op te nemen in de regels voor bouwen.

3.8.3 Dakkapel

Deze activiteit komt voort uit de voormalige rijksregels. Daarnaast bevat artikel 2.29, onder b, onder 4° Bbl regels over vergunningsvrije dakkapellen. Hier wordt in de artikelsgewijze toelichting op de regels naar verwezen. De bestemmingsplannen bevatten geen regels over dakkapellen.

Uitwerking

Dakkapellen hebben momenteel verschillende regels voor de verschillende dakvlakken. In praktijk betekent dit dat dakkapellen aan de voorzijde een vergunning vereiste die in bijna alle gevallen verleend wordt (buiten gebieden waar regels voor welstand gelden). De regels voor de verschillende dakvlakken worden met deze wijziging (grotendeels) gelijk getrokken. Hierdoor verlagen we de administratieve lasten.

Er zijn open normen opgenomen, die vastleggen waaraan wordt getoetst als er een vergunning nodig is. Een aantal veelvoorkomende gevallen zijn wel als regels opgenomen.

concept

Vaak wordt een dakkapel toegevoegd om illegaal gebruik mogelijk te maken. Denk daarbij voor het ombouwen van een vrijstaand bijgebouw tot een losse schuur. Daarom is opgenomen dat een dakkapel uitsluitend op een hoofdgebouw of daaraan gebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd.

3.8.4 Dakopbouw

Het bestemmingsplan en de voormalige rijksregels bevatten geen regels over deze activiteit. Daarom is de regeling op de regelingen voor hoofd- en bijbehorende bouwwerken gebaseerd. Dat zijn de regels waar onder de bestemmingsplannen aan getoetst werd bij de aanvraag van een dakopbouw.

Uitwerking

Vaak wordt een dakopbouw toegevoegd om illegaal gebruik mogelijk te maken. Denk daarbij voor het ombouwen van een vrijstaand bijgebouw tot een losse schuur. Daarom is opgenomen dat een dakopbouw uitsluitend op een hoofdgebouw of daaraan gebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd. Hiermee wordt aangesloten op de regels voor een dakkapel.

Voor de maximale bouwhoogte wordt aangesloten bij de bouwhoogte van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk. Net als bij die activiteiten wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwhoogte binnen een bouwvlak en de bouwhoogte buiten een bouwvlak. Daarnaast is bepaald dat als een dakopbouw in de dakvoet wordt geplaatst, maximaal 25% van de goothoogte mag worden overschreden. Ook deze regel komt overeen met de activiteiten hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk.

Sommige dakopbouwen worden voor de voorgevel geplaatst en rijken tot aan het maaiveld. Voor deze regels is aangesloten bij de regels voor een erker of portaal.

Binnen deze regels zijn nog veel verschillende mogelijkheden. Niet in elke situatie is deze ruimte wenselijk. Daarom zijn open normen opgenomen. Daarmee kan, in bepaalde niet voorziene situaties, nog verder gemotiveerd worden of een vergunning wel of niet verleend kan worden.

3.8.5 Dakterras

In de bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen over dakterrassen. Ook in de voormalige rijksregels is het niet genoemd (het is niet vergunningsvrij).

Uitwerking

Er is geen specifiek toetsingskader voor dakterrassen om de regels op te baseren. Om die reden worden uitsluitend een aantal open normen opgenomen, waaraan getoetst moet worden. Daarnaast wordt geregeld dat een afscheiding niet meer dan 2 m hoog mag zijn. Hiermee wordt aangesloten op de regels voor een erf- of perceelafscheiding.

3.8.6 Erker en portaal

Deze activiteit komt voort uit de voormalige bestemmingsplannen.

Uitwerking

De regels voor erkers en portalen verschillen per bestemmingsplan. In sommige bestemmingsplannen is alleen een erker geregeld, in andere ook portalen. De normen kwamen hierbij ook niet overeen. Wanneer alleen een erker is toegestaan, mag deze 66% van de voorgevel zijn. Wanneer het een combinatie is met een entreeportaal, mag deze 60% van de voorgevel zijn. Bij de harmonisatie is de hogere norm aangehouden.

concept

De regels voor deze activiteit gelden alleen in het voorerfgebied – zone 1. De bouwmogelijkheden binnen deze zone zijn namelijk beperkt. Binnen de andere zones, waarin de bestemming wonen is opgenomen, zijn deze bouwwerken al mogelijk op basis van de activiteit 'bijbehorend bouwwerk'. Om die reden is deze activiteit daar niet van toepassing. Mocht het wel opgenomen worden, dan zou op basis van deze activiteit meer oppervlakte bebouwd mogen worden dan dat bij die zones de bedoeling is.

3.8.7 Erf- en perceelsafscheiding

Deze activiteit komt voort uit de voormalige rijksregels. In de bestemmingsplannen is het toetsingskader opgenomen. Deze staat vaak onder 'bouwwerken geen gebouw zijnde'. Uit de regel blijkt vervolgens welke regels voor erf- en perceel afscheidingen gelden. Ze beginnen immers met 'voor erf- en perceel afscheidingen gelden de volgende bepalingen:'. Daarnaast zijn artikel 22.27, onder f, en artikel 22.36, onder b, van de voormalige rijksregels relevant.

Uitwerking

Binnen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin zijn er verschillende bouwmogelijkheden voor erf- of perceelafscheidingen. Deze sluiten niet geheel aan op de mogelijkheden die artikel 22.27, onder f, en artikel 22.36, onder b, geven. Bijkomende complicatie is dat de vangnetregeling, die in het wijzigingsbesluit 2026-01 verwerkt is, artikel 22.27 op dit punt wijzigt.

Daarnaast zijn erf- of perceelafscheidingen tot 1 meter hoog vergunningsvrij op basis van artikel 2.29 Bbl. Daarom wordt alleen gekeken naar waar de bouwmogelijkheden worden opgehoogd.

Om hierin een geharmoniseerde regeling te maken, is allereerst ervan uit gegaan dat een erfafscheiding 1 m hoog mag zijn. Daarna zijn de onderstaande bouwmogelijkheden bepaald.

Begrip	Definitie	Bouwmogelijkheden
voorerfgebied – zone 1	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;*	In deze zone is qua vergunningsplichten en bouwmogelijkheden zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemming tuin. Daarin staat dat pas achter de voorgevelrooilijn hoger gebouwd mag worden dan 1m. Omdat deze zone daarvoor ligt is de maximale bouwhoogte van 1m overgenomen.
voorerfgebied – zone 2	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***binnen*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	Deze zone sluit qua bouwmogelijkheden aan op het achtererfgebied. In het wijzigingsbesluit 2026-01 is ervoor gekozen om in deze zone meer vergunningsplichten te introduceren. De redenen daarvoor zijn de afwegingen die nog gemaakt moeten worden op stedenbouwkunde en verkeersveiligheid. Deze logica zetten we door. Om die reden mag een erfafscheiding in deze zone in beginsel alleen met een vergunning 2m hoog worden. Achter de achtergevelrooilijn was een erfafscheiding vergunningsvrij op basis van de voormalige rijksregels. Daarom geldt achter de achtergevelrooilijn alleen een vergunningsplicht als de regels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken van toepassing zijn. Er hoeft dan immers geen verkeerskundige afweging meer plaats te vinden.
voorerfgebied – zone 3	*gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,* ***buiten*** *3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;*	De vergunningsplichten en de bouwmogelijkheden sluiten in deze zone het meest aan op het achtererfgebied. Om die reden is een erfafscheiding vergunningsvrij, tenzij de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing zijn.
achtererfgebied	*gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van*	In deze zone mag een erf- of perceelafscheiding 2 meter hoog zijn op basis van het bestemmingsplan. Om die reden is een erfafscheiding vergunningsvrij, tenzij de regels over het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken van toepassing zijn.

concept

het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied
(definitie uit het Bbl)

3.8.8 Kozijn- of gevelwijziging

In de bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen over kozijn- of gevelwijzigingen. Ook in de voormalige rijksregels is het niet genoemd (het is niet vergunningsvrij). Deze activiteit moet alleen getoetst worden aan het welstandsbeleid, dat in het omgevingsplan is opgenomen in afdeling 7.3.

Uitwerking

Er is geen toetsingskader buiten de gebieden waar afdeling 7.3 van toepassing is. Om die reden zijn kozijn- en gevelwijzigingen in die gebieden vergunningsvrij geworden.

3.8.9 Ondergeschikt bouwdeel

Deze activiteit komt voort uit de voormalige bestemmingsplannen.

Uitwerking

De regels uit de bestemmingsplannen worden als beoordelingsregels opgenomen in het omgevingsplan.

3.8.10 Ondergronds bouwwerk

Deze activiteit komt voort uit de bestemmingsplannen. De regels voor ondergronds bouwen komen voort uit de bestemming ‘wonen’. Ze komen niet in elk bestemmingsplan voor.

Uitwerking

Voor ondergronds bouwen zijn de beoordelingsregels aangevuld met een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver. Dit is een gevolg van het opnemen van de specifieke regels hiervoor.

3.8.11 Sport- of speeltoestel

Deze activiteit komt voort uit artikel 22.27, aanhef en onder d, van de voormalige rijksregels.

Uitwerking

In de bestemmingsplannen zijn geen specifieke regels voor speeltoestellen opgenomen. Om die reden is aangesloten bij de algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarin is bepaald waaraan voldaan moet worden als het niet specifiek is geregeld. In de bestemming ‘tuin’ is dat 2 meter en in de bestemming wonen is dat 4 meter. Dit is vertaald naar maximaal 2 meter in voorerfgebied – zone 1 en 4 meter in de overige zones. Daarmee wordt aangesloten op de bestemmingsplannen en op de keuzes die in het wijzigingsbesluit 2026-01 gemaakt zijn.

3.8.12 Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver

Deze activiteit komt voort uit artikel 22.27, aanhef en onder e, van de voormalige rijksregels.

Uitwerking

Op basis van de voormalige rijksregels mag een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver vergunningsvrij worden opgericht, mits er géén overkapping staat. Op basis van de activiteit 'bijbehorend bouwwerk of overkapping' is het plaatsen van overkappingen in sommige gevallen vergunningsvrij. Door deze regels beleidsluw over te nemen, kan het voorkomen dat een bepaalde overkapping vergunningsvrij is én het zwembad vergunningsvrij. Dit komt niet direct uit de regels naar voren. Om dit te verduidelijken, is aan de regels toegevoegd dat een zwembad mét overkapping vergunningsvrij is, mits de overkapping vergunningsvrij opgericht kan worden op basis van de regels voor overkappingen.

3.9 Bouwsteen gebruik detailhandel

3.9.1 Inleiding

De bouwsteen *gebruik detailhandel* is onderdeel van hoofdstuk 6 van het omgevingsplan. De basis ligt in de bestemmingsplannen en beleidsstukken die deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege.

Scope

Voor het algemene gebruik van detailhandel gelden gemeentebreed (vrijwel) dezelfde regels.

In dit wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:
a. algemene regels voor het gebruik detailhandel; en
b. activiteiten die slechts op enkele locaties binnen de gemeente gelden. Deze activiteiten zijn in de regels verwerkt, later worden de betreffende locaties toegewezen.

3.9.2 Algemene regels voor detailhandel

Uit de analyse blijkt dat de diverse bestemmingsplannen op hoofdlijnen al goed op elkaar zijn afgestemd. Dit vergemakkelijkt de samenstelling van een algemene regelset voor detailhandel.

In de bestemmingsplannen staat in verschillende bestemmingen (zoals Detailhandel, Centrum, Gemengd) waarvoor de gronden bestemd zijn. Bij het omzetten naar het omgevingsplan zullen deze zaken omgezet moeten worden in gebruiksactiviteiten. Een groot deel van de oude bestemmingen is geen onderdeel van de gebruiksactiviteit detailhandel. Denk hierbij aan bijvoorbeeld 'parkeervoorzieningen' en 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen.' Deze activiteiten zullen ergens anders in het omgevingsplan geregeld moeten worden. Door het stapelen van activiteiten kan uiteindelijk op een locatie alsnog dezelfde regelset gelden als in de oude bestemmingen. In de gebruiksactiviteit detailhandel zal dus niet alles wat in de oude bestemmingen zat overgenomen worden.

Uitwerking

- Toegestaan en strijdig gebruik, die direct het gebruik detailhandel raken, uit de diverse voormalige bestemmingsplannen overnemen.
- De algemeen geldende regels kunnen eenvoudig worden omgezet naar omgevingsplanregels. Er zitten aan deze activiteit geen vergunningsplichten.

3.9.3 Specifieke vormen van detailhandel

Uit de analyse blijkt dat in veel bestemmingsplannen specifieke vormen van detailhandel worden toegestaan of juist uitgesloten. Hierbij zijn een aantal varianten naar voren gekomen:
a. Een specifieke vorm van detailhandel is alleen op specifieke plekken toegestaan, reguliere winkels zijn op dezelfde plek ook toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn supermarkten. Deze mogen alleen op aangeduide plekken voorkomen, maar er mag ook andersoortige detailhandel zoals een drogisterij gevestigd worden;

concept

b. Op een locatie is alleen een specifieke vorm of een aantal specifieke vormen van detailhandel toegestaan, zoals een bandenhandel. Hier mag geen reguliere winkel zoals een schoenenwinkel gevestigd worden;
c. Specifieke vormen van detailhandel zijn uitgesloten. Voorbeelden zijn supermarkten die in een aantal bestemmingsplannen specifiek zijn uitgesloten.

Uitwerking

- De regels voor deze in- en uitsluitingen zijn opgenomen in het omgevingsplan. Deze worden in een later stadium toegewezen aan de locaties waar ze nu volgens het tijdelijke omgevingsplan (de oude bestemmingsplannen) gelden.
- De drie varianten hierboven zijn elk verwerkt in de regels bij deze gebruiksactiviteit.

concept

3.10 Bouwsteen gebruik horeca

3.10.1 Inleiding

De bouwsteen *gebruik horeca* is onderdeel van hoofdstuk 6 van het omgevingsplan. De basis ligt in de bestemmingsplannen, beleidsstukken en voormalige rijksregels die deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege en landelijke regels.

Scope

Voor het algemene gebruik van horeca gelden gemeentebreed (vrijwel) dezelfde regels.

In dit wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:
a. algemene regels voor het gebruik horeca; en
b. activiteiten die slechts op enkele locaties binnen de gemeente gelden. Deze activiteiten zijn in de regels verwerkt, later worden de betreffende locaties toegewezen.

3.10.2 Algemene regels voor horeca

Uit de analyse blijkt dat de diverse bestemmingsplannen op hoofdlijnen al goed op elkaar zijn afgestemd. Dit vergemakkelijkt de samenstelling van een algemene regelset voor detailhandel.

In de bestemmingsplannen staat in verschillende bestemmingen (zoals Horeca, Centrum, Gemengd) waarvoor de gronden bestemd zijn. Bij het omzetten naar het omgevingsplan zullen deze zaken omgezet moeten worden in gebruiksactiviteiten. Een groot deel van de oude bestemmingen is geen onderdeel van de gebruiksactiviteit horeca. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ‘parkeervoorzieningen’ en ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen.’ Deze activiteiten zullen ergens anders in het omgevingsplan geregeld moeten worden. Door het stapelen van activiteiten kan uiteindelijk op een locatie alsnog dezelfde regelset gelden als in de oude bestemmingen. In de gebruiksactiviteit horeca zal dus niet alles wat in de oude bestemmingen zat overgenomen worden.

Uitwerking

- Toegestaan en strijdig gebruik, die direct het gebruik horeca raken, uit de diverse voormalige bestemmingsplannen overnemen.
- De algemeen geldende regels kunnen eenvoudig worden omgezet naar omgevingsplanregels. Er zitten aan deze activiteit geen vergunningsplichten.

3.10.3 Horeca-categorieën

Uit de analyse blijkt dat er twee categorie-indelingen zijn voor horecabedrijven. De ene indeling heeft vier categorieën en de andere drie. Onderzocht is of deze beleidsarm samengevoegd kunnen worden, echter zou dit onbedoeld beperkingen of verruimingen tot gevolg hebben. Daarom is ervoor gekozen om voor dit moment de beide indelingen te handhaven. De ene is genummerd van 1-3 en de andere geletterd van A-D.

Uitwerking

- De regels voor deze categorisering zijn opgenomen in het omgevingsplan. Deze worden in een later stadium toegewezen aan de locaties waar ze nu volgens het tijdelijke omgevingsplan (de oude bestemmingsplannen) gelden.
- In de begripsbepaling is de categorisering opgenomen.
- Daar waar een hogere categorie is toegestaan, wordt ook een lagere categorie toegestaan. Bijvoorbeeld: Op de plek waar categorie 3 is toegestaan, mogen ook categorie 1 en 2 horeca-activiteiten plaatsvinden.

3.10.4 Specifieke vormen van horeca

Op een aantal locaties zijn volgens het bestemmingsplan alleen specifieke vormen van horeca toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn een kookclub, zaalverhuur en een hotel. In een enkel geval komt het voor dat één specifieke vorm van horeca toegestaan is die uit een zwaardere categorie komt.

Uitwerking

- Deze specifieke regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. Deze worden in een later stadium toegewezen aan de locaties waar ze nu volgens het tijdelijke omgevingsplan (de oude bestemmingsplannen) gelden.

4 Motivering bij het verbod op datacentra

4.1 Inleiding

De omgevingsplanregels voor het verbod op datacentra zijn de verdere uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat op 26 mei 2026 is genomen door de raad. Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om via een voorbereidingsbesluit tijdelijk voorbeschermingsregels toe te voegen aan het omgevingsplan. Dit biedt bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

Volgens de regels van het omgevingsplan van rechtswege waren op verschillende locaties in de gemeente datacentra rechtstreeks toegestaan. Dit is ongewenst vanwege de druk die datacentra leggen op het elektriciteitsnet en de beschikbare ruimte. Daarom is in het voorbereidingsbesluit een tijdelijk verbod voor de gehele gemeente opgenomen. Met dit wijzigingsbesluit wordt het voorbereidingsbesluit omgezet in een regeling in het omgevingsplan.

4.2 Feitelijke informatie

In diverse bestemmingsplannen zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan op basis van de zogenaamde ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Ook datacentra zijn hierin opgenomen. Dit betekent dat het vestigen van een datacentrum op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan. Dit is het geval voor enkele bedrijventerreinen en voor vrijwel alle woonkernen (binnen de centrum-, bedrijfs- of gemengde bestemming). Het risico van vestiging van een datacentrum bestaat daarbij vooral op bedrijventerreinen met grote kavels- en energieaansluitingen.

De rijksoverheid heeft in 2023 de vestigingsmogelijkheden voor hyperscale datacentra in Nederland beperkt. Doordat deze hyperscale locaties van minimaal 70 megawatt en 10 hectare nu beperkt mogelijk zijn, is de vraag verlegd naar middelgrote datacentra. Door de huidige netcongestie in Nederland worden de vestigingsmogelijkheden voor dit type datacentra ook sterk beperkt. Het is dan ook te verwachten dat locaties waar al grote energieaansluitingen zijn en waar datacentra rechtstreeks zijn toegestaan in toenemende mate aantrekkelijk zijn. Deze locaties zijn aanwezig in gemeente Heusden.

Een datacentrum heeft een grote invloed op de omgeving. Dit speelt onder andere op het gebied van beschikbaarheid van bedrijfsgrond en capaciteit op het elektriciteitsnet. Ook hebben datacentra een hoog waterverbruik. Daarnaast bevinden de locaties waar de kans op vestiging van een datacentrum het grootst is zich vaak op bedrijventerreinen die bestemd zijn voor de (maak) industrie. Het risico bestaat dat kostbare en voor zwaardere bedrijvigheid bestemde bedrijfsgrond door vestiging van een datacentrum flink onderbenut wordt. Hierdoor kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op de bedrijventerreinen in het gedrang komen.

concept

4.3 Kaders

De kaders voor deze regeling zijn de Omgevingsvisie, de Economische visie 2024 'Samen. Werken. Heusden.', het vestigingsbeleid (2012), de Omgevingswet en het Omgevingsplan gemeente Heusden.

Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet heeft de raad de bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen en daarbij te verklaren dat voor een bepaald (werkings-)gebied een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. Een voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen, tot de komst van een wijziging van het omgevingsplan.

Op 26 mei 2026 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen dat het verbiedt om een datacentrum te vestigen in de gemeente Heusden. Hierdoor is momenteel de vestiging van een datacentrum in de gehele gemeente niet mogelijk.

4.4 Participatie

De gemeenten van Regio Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant zijn geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit en de verwerking daarvan in het omgevingsplan.

4.5 Uitwerking

Met dit wijzigingsbesluit wordt het voorbereidingsbesluit omgezet in een regeling in het omgevingsplan. Hoewel datacentra grote nadelen kunnen hebben, kunnen zij in bepaalde gevallen ook noodzakelijk zijn voor een bedrijf en/of organisatie. Daarom zal in de regels voor het omgevingsplan een uitzondering gemaakt worden voor ondersteunende datacentra. Deze uitzondering regelt dat bedrijven en/of organisaties die voor de eigen bedrijfsvoering gebruik maken van dataservers en derhalve de functie van datacentrum ondersteunend is aan de hoofdfunctie op een locatie deze ondersteunende functie kunnen blijven uitvoeren. Dataservers waarvan de primaire of zelfstandige doelstelling financiële exploitatie is – zoals, maar niet beperkt tot, het bieden van data-services aan derden – vallen uitdrukkelijk buiten deze uitzondering. In dergelijke gevallen wordt de data-infrastructuur aangemerkt als de feitelijke hoofdfunctie. Een ondersteunende functie is per definitie ook ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Met deze uitzondering blijven er rechtstreeks mogelijkheden voor bedrijven en maatschappelijke instellingen om hun eigen data lokaal op te kunnen slaan en te verwerken.

Er zijn ook situaties waarbij een zelfstandig datacentrum maatschappelijke meerwaarde kan hebben. Zo zijn er mogelijkheden met restwarmte en voorbeelden bekend waarbij datacentra een bijdrage leverden aan de balans op het elektriciteitsnet. Dergelijke initiatieven kunnen na de wijziging van het omgevingsplan door middel van een buitenplanse omgevingsvergunning onder voorwaarden worden toegestaan. In het nieuwe vestigingsbeleid bedrijven zal een afwegingskader opgenomen worden waaraan nieuwe initiatieven voor datacentra getoetst worden.

concept

I Nota overleg

1 Nota overleg behorende bij motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Deze wet verplicht gemeenten om één omgevingsplan te maken voor het hele grondgebied. In dat plan staan regels over de leefomgeving en over activiteiten die invloed hebben op die leefomgeving. De gemeenten hebben tot 2032 om de bestaande bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan. In Heusden doen wij dit gefaseerd. Met deze wijziging wordt daarvoor de volgende stap gezet. Tijdens dit proces wordt vooroverleg gevoerd met diverse organisaties over de voorgenomen wijzigingen.

Onderstaand zijn de ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg, waar mogelijk samengevat, weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Overlegreacties

Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
GGD Hart van Brabant	*3 september 2026* De GGD heeft geen opmerkingen of aanvullingen, aangezien er sprake is van een beleidsluwe overgang.	Geen reactie nodig
Provincie Noord-Brabant	*24 augustus 2026* De provincie heeft in deze fase geen opmerkingen op het wijzigingsbesluit.	Geen reactie nodig
Veiligheidsregio Brabant-Noord	*7 september 2026* De veiligheidsregio heeft geen reactie op het wijzigingsbesluit.	Geen reactie nodig
Waterschap Aa en Maas	*Geen reactie ontvangen*	Geen reactie nodig
Waterschap De Dommel	*15 september 2026* Het waterschap heeft de volgende opmerkingen op het wijzigingsbesluit: **Waterbelangen** De aanpassingen en aanvullingen in deze wijziging hebben geen gevolgen voor de waterbelangen van het waterschap. Daarom zijn er geen water-gerelateerde opmerkingen. Bij de 1e wijziging van het omgevingsplan hebben wij verder opgemerkt dat in de paragraaf voor het bouwen van 'Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' (toen in paragraaf 7.2.13) nog geen regels stonden voor waterstaatskundige bouwwerken (duikers, bruggen, stuwen). Je gaf toen aan dat regels voor civieltechnische kunstwerken bij de 2e wijzigingsronde zouden worden toegevoegd aan de paragraaf 'Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' (nu paragraaf 7.2.19 bij 2e wijziging). Dat is echter nog niet het geval en vraagt dus nog steeds om aandacht bij opvolgende wijzigingen. **Overige opmerkingen** Voor het gebiedstype Centrumgebied is wel een doorverwijzing toegevoegd naar gebruiksregels voor detailhandel (artikel 4.21, onder 8), maar niet naar gebruiksregels voor horeca. Is dat terecht? Vanuit het gebiedstype Gemengd gebied (artikel 4.29) wordt niet doorverwezen naar de gebruiksregels voor detailhandel en horeca. Is dat terecht? In artikel 6.8 staat dat het bouwen en gebruiken van bouwwerken of gronden als datacentrum verboden is. Deze regel is deels een bouwregel, maar staat onder de regels over gebruik. Is het bouwverbod niet voldoende afgedekt door artikel 7.3? Dat artikel stelt dat bouwwerken alleen gebouwd mogen worden overeenkomstig een ter plaatse geldend gebruiksdoel.	Geen reactie nodig Op basis van artikel 7.76 mag een civieltechnische kunstwerk (als bouwwerk, geen gebouw zijnde) met een omgevingsvergunning worden gebouwd. In artikel 7.77, lid 6, zijn beoordelingsregels opgenomen voor (civieltechnische) kunstwerken. Hieronder vallen ook de waterstaatskundige bouwwerken. De doorverwijzingen in hoofdstuk 4 zijn nog niet compleet. Het werkingsgebied van dit hoofdstuk beperkt zich nog tot de stoeptegel (een zeer beperkt werkingsgebied) en is nog aan verandering onderhevig. We zijn nog aan het kijken hoe we dit hoofdstuk verder vorm gaan geven. Op basis van artikel 7.3 is het bouwen van een datacentrum inderdaad alleen toegestaan als het gebruik ook is toegestaan. Echter, doordat de meeste regels momenteel enkel nog op de stoeptegel gelden (een zeer beperkt werkingsgebied) is de koppeling tussen artikel

Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
		7.3 en de regels voor datacentra nog niet gemeentebreed geldend. De regels voor datacentra worden echter wel gemeentebreed met deze wijziging. Om die reden is artikel 6.8 breder geformuleerd met de inclusie van het verbod op bouwen.
	Artikel 7.6 lid 4 van de algemene regels voor bouwwerken bevat een dubbele ontkenning (*Het betreft geen bouwwerk, bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.*). Dat geeft gauw verwarring.	De regel zal herschreven worden zodat de dubbele ontkenning eruit gaat.
	De regels voor bijbehorende bouwwerken gelden binnen het werkingsgebied 'bouwperceel met bouwvlak' (artikel 7.25 lid 2). Wat geldt er dan voor bijgebouwen bij bouwpercelen die geen apart bouwvlak hebben? Blijven daar voorlopig nog de oude bestemmingsplanregels gelden voor bijbehorende bouwwerken? Ditzelfde geldt voor de regels voor dakopbouwen (paragraaf 7.2.8): hier staan ook alleen regels voor 'bouwvlak' en 'bouwperceel buiten bouwvlak', maar niet voor 'bouwperceel zonder bouwvlak'. En idem voor de regels voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.	De regels bouwwerken op bouwpercelen zonder bouwvlak zijn nog niet beoordeeld en verwerkt in het omgevingsplan. Om die reden is dit voor nu nog een gat in de regelgeving van het nieuwe deel omgevingsplan. Zolang deze regels op de stoeptegel liggen is dit nog niet problematisch.
	Artikel 7.43 bevat regels voor de bouwhoogte van erfafscheidingen. Klopt het dat er nu geen maximale bouwhoogte is gedefinieerd voor erfafscheidingen in het voorerfgebied – zone 2 tussen de voor- en achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw (lid 4; bij zijtuinen langs wegen of water)?	De locatie voor de achtergevelrooilijn is inderdaad nog niet gedefinieerd in de (concept) regels. Voor het ontwerp zullen deze worden toegevoegd. Hiervoor wordt de locatie gelijk getrokken met voorerfgebied – zone 1.
	In de algemene regels voor sport- en speeltoestellen staat dat het bouwen van een sport- en speeltoestel is toegestaan als het niet bedoeld is voor particulier gebruik (artikel 7.67 lid 2). Moet dit niet zijn dat dit is toegestaan wanneer het sport- of speeltoestel juist wel is bedoeld voor particulier gebruik? Of zijn sport- en speeltoestellen voor particulier gebruik geregeld via artikel 22.27 van het bruidsschatdeel?	Artikel 22.27 gaat over *'een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik.'* De regel in artikel 7.67, lid 2, is hiermee de omzetting van artikel 22.27. Sport- en speeltoestellen voor particulier gebruik zijn geregeld in het Bbl (art. 2.29, onder i).

concept