

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01

De raad van de gemeente Heusden

gezien het voorstel van het college van 25 augustus 2026;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 van 23 april 2026 tot en met 3 juni 2026 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn 5 zienswijzen zijn ingediend;
- de beantwoording van de zienswijzen verwerkt is in bijlage I Nota zienswijzen en wijzigingen;
- er ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd na het ontwerp zoals opgenomen bijlage I Nota zienswijzen en wijzigingen;

besluit:

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Heusden te wijzigen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

De delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0797/2025/5d246f50814b403bbcbec8b0008fa697/nld@2026-08-17;18084661 te laten vervallen.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking vier weken na de bekendmaking ervan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden in de openbare vergadering op 22-09-2026.

de griffier, mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter, drs. W. van Hees

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

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- ~~2~~ 1. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van ~~Hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.
2. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet zijn van toepassing op dit omgevingsplan.
- ~~1~~ 3. Begripsbepalingen die, ~~op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet,~~ zijn opgenomen in ~~de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op~~ Hoofdstuk 22 van omgevingsplan, tenzij bijlage II bij dit omgevingsplan een afwijkende begripsomschrijving bevat.
4. In aanvulling op het eerste, tweede en derde lid zijn ter plaatse van de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op deze regels.
5. Als een begripsbepaling in een ter plaatse geldend ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan afwijkt van een begripsbepaling, opgenomen in bijlage II, dan is op de begripsbepaling in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de desbetreffende regels in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

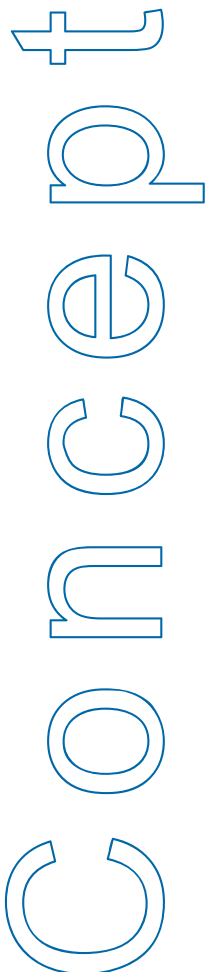
Artikel 1.2 Geografisch werkingsgebied van regels, overzicht geografische informatieobjecten

1. De regels in dit omgevingsplan gelden binnen het gehele grondgebied van de gemeente Heusden, tenzij in de regels is bepaald of uit de regels volgt dat het geografisch werkingsgebied beperkt is.
2. Bijlage I van dit omgevingsplan bevat een overzicht van geografische informatieobjecten.

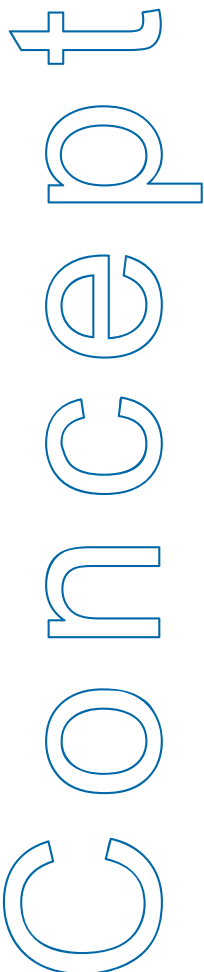
Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen

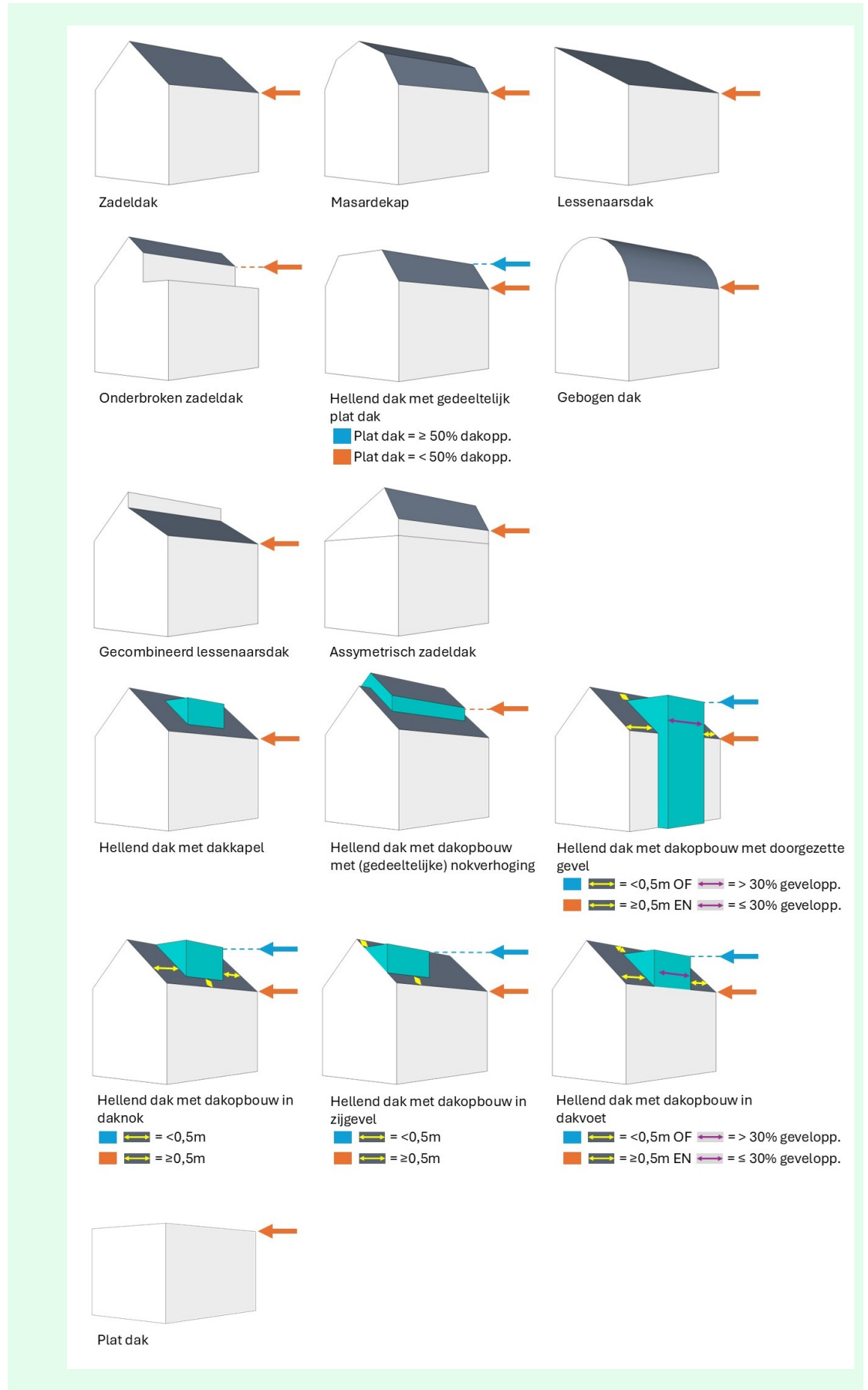
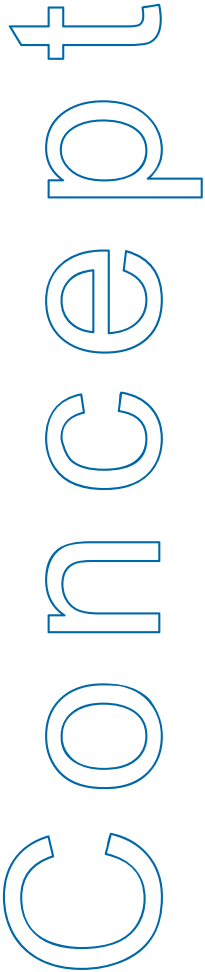
1. Als in een regel een norm is gegeven die geldt ter plaatse van een locatie, geldt de betreffende norm per afzonderlijke locatie, tenzij anders is aangegeven.
2. Op het bepalen van de geluidsbelasting op een gevel zijn de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing.
3. De waarden die in dit omgevingsplan in m, m², m³ 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 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:
- 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 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 tot aan de, op de schets in het zesde lid aangegeven, oranje of blauwe pijl. Staat de dakvorm niet in de schets in het zesde lid, dan geldt de volgende bepaling: de goothoogte wordt gemeten vanaf het straatpeil 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: vanaf het straatpeil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



6.





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

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

Artikel 1.4 Normadressaat: Voor wie gelden de regels in dit omgevingsplan

Tenzij elders in dit omgevingsplan specifiek anders is bepaald, wordt aan de regels in dit omgevingsplan voldaan door degene die de activiteit verricht of laat verrichten. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels.

Artikel 1.5 Anti-dubbeltelbepaling

1. Ter plaatse van ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking is de anti-dubbeltelbepaling zoals die is opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik en bouwwerken.
2. Dit artikel geldt voor alle regels in dit omgevingsplan die betrekking hebben op:
 - a. het bouwen van een bouwwerk;
 - b. het gebruik van gronden, bouwwerken of andere fysieke leefomgevingsonderdelen; of
 - c. de berekening van oppervlakten afstanden of percentages die in dit plan zijn voorgeschreven.
3. Grond die eenmaal is betrokken bij het toestaan van een bouwwerk of het voldoen aan een regel uit dit omgevingsplan over gebruik, oppervlakte, afstand of percentage, mag niet nogmaals worden meegeteld of gebruikt voor een ander bouwplan of gebruiksactiviteit op hetzelfde of een ander perceel.
4. Het bevoegd gezag kan toestaan dat grond opnieuw wordt meegenomen als:
 - a. dit uitdrukkelijk in dit omgevingsplan is bepaald; of
 - b. in de omgevingsvergunning is aangetoond dat de dubbele toerekening geen onevenredige gevolgen heeft voor het beoogde gebruik of omgevingskwaliteit.

Artikel 1.6 Toepassingsbereik tijdelijk deel omgevingsplan

1. Ter plaatse van het ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking zijn de regels uit het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing.
2. De regels uit hoofdstuk 2 tot en met 21 en hoofdstuk 23 tot en met 25 gaan, voor zover ze op die locatie van toepassing zijn, voor op de regels van het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.
3. Het tweede lid is niet van toepassing wanneer dit elders in dit omgevingsplan anders is bepaald.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 ~~[Gereserveerd]~~ Doelen en omgevingswaarden

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 2.1 Gemeentelijke doelen

De regels in dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de maatschappelijke doelen, bedoeld in artikel 1.3 van de Omgevingswet, tenzij uit de regels van dit omgevingsplan volgt dat het oogmerk is beperkt.

Afdeling 2.2 Verplichte omgevingswaarden

Paragraaf 2.2.1 Geluidsproductieplafonds

[Gereserveerd]

Afdeling 2.3 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 [Gereserveerd] Programma's

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 [Gereserveerd] Wegwijzer voor activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 4.1 Algemeen

Artikel 4.1 Wegwijzer

1. De afdelingen 4.2, 4.3 en 4.4 moeten in samenhang gelezen worden.
2. Dit artikel is van toepassing op de locatie Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels.

Afdeling 4.2 Gebiedsgerichte regels

Paragraaf 4.2.1 Gebiedstype Bedrijfsgebied

Artikel 4.2 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Bedrijfsgebied is het gebiedstype Bedrijfsgebied.

Artikel 4.3 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.4 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Bedrijfsgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1.

Artikel 4.5 Activiteiten over gebruik

1. Binnen het Gebiedstype Bedrijfsgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf 6.10.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.

5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.

Artikel 4.6 Activiteiten over bouwwerken

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

Artikel 4.7 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.8 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.9 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.2 Gebiedstype Buitengebied

Artikel 4.10 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Buitengebied is het gebiedstype Buitengebied.

Artikel 4.11 Doelen

[Gereserveerd]

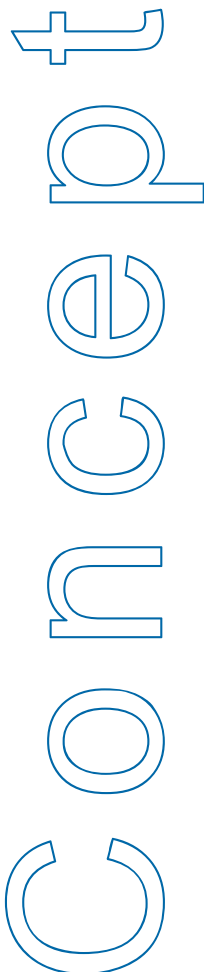
Artikel 4.12 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Buitengebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

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.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik snelweg, bedoeld in paragraaf 6.10.3.
5. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
6. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
7. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.





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.
3. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
4. Bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.15 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.16 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.17 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.3 Gebiedstype Centrumgebied

Artikel 4.18 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Centrumgebied is het gebiedstype Centrumgebied.

Artikel 4.19 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.20 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Centrumgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

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.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling 6.12.

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.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.3.

4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.23 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.24 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.25 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.4 Gebiedstype Gemengd gebied

Artikel 4.26 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Gemengd gebied is het gebiedstype gemengd gebied.

Artikel 4.27 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.28 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Gemengd gebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

Artikel 4.29 Activiteiten over gebruik

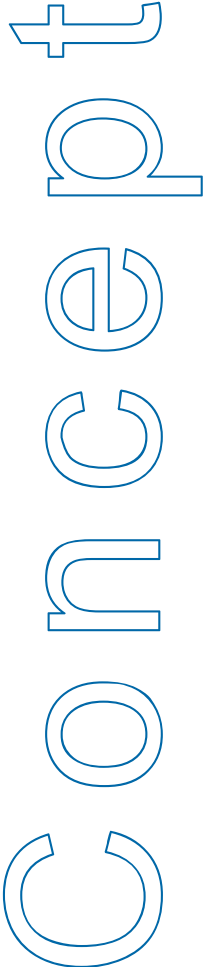
1. Binnen het Gebiedstype Gemengd gebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Gebruik openbare ruimte, bedoeld in paragraaf 6.10.1.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
5. Gebruik water, bedoeld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

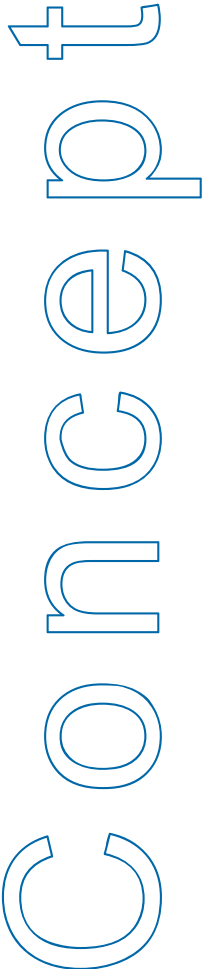
Artikel 4.30 Activiteiten over bouwwerken

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.
3. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.3.
4. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
5. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.31 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]





Artikel 4.32 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.33 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Gebiedstype Industriegebied

Artikel 4.34 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Industriegebied is het gebiedstype industriegebied.

Artikel 4.35 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.36 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Industriegebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

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.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.

Artikel 4.38 Activiteiten over bouwwerken

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

Artikel 4.39 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.40 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.41 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.6 Gebiedstype Natuurgebied

Artikel 4.42 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Natuurgebied is het gebiedstype Natuurgebied.

Artikel 4.43 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.44 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Natuurgebied zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

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.
3. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.

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.
3. Geluidswerende voorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
4. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.47 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.48 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.49 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Gebiedstype Woongebied - bestaand

Artikel 4.50 Aanwijzing gebiedstype

Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Woongebied - bestaand is het gebiedstype 'Woongebied - Bestaand'.

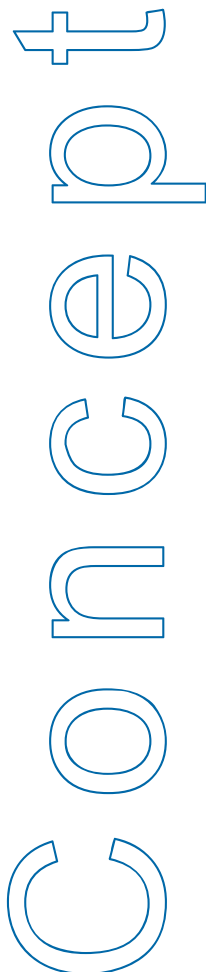
Artikel 4.51 Doelen

Binnen het gebied gelden de volgende doelen:

- a. Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;

Artikel 4.52 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - bestaand zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.



2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1

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.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling 6.12.

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.
4. Garagebox, bedoeld in paragraaf 7.2.8.
5. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.3.
6. Geluidswerende voorzieningen, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
7. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.55 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.56 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.57 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.8 Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling

Artikel 4.58 Aanwijzing gebiedstype

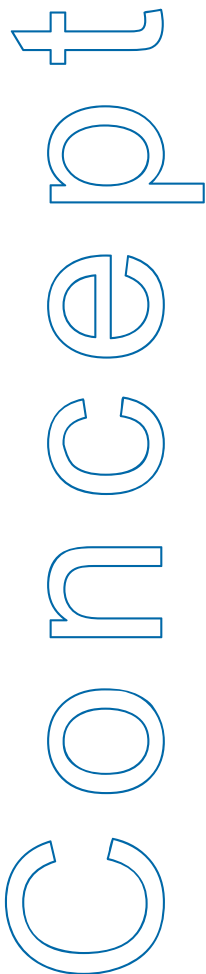
Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling is het gebiedstype Woongebied - ontwikkeling.

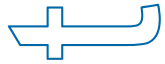
Artikel 4.59 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.60 Algemene regels over activiteiten

1. Binnen het Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Algemene regels over activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.1.1





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.
3. Gebruik gebiedsontsluitingswegen, bedoeld in paragraaf 6.10.2.
4. Gebruik groen, bedoeld in paragraaf 6.10.4.
5. Gebruik water, bedoeld in paragraaf 6.10.5.
6. Gebruik van nutsvoorzieningen, bedoeld in paragraaf 6.10.6.
7. Gebruik wonen, bedoeld in afdeling 6.12.

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.
4. Garagebox, bedoeld in paragraaf 7.2.8.
5. Nutsvoorziening, bedoeld in paragraaf 7.2.3.
6. Geluidswerende voorzieningen, bedoeld in paragraaf 7.2.10.
7. Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld in paragraaf 7.2.13.

Artikel 4.63 Activiteiten over slopen

[Gereserveerd]

Artikel 4.64 Activiteiten over aanleggen

[Gereserveerd]

Artikel 4.65 Overige activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 4.3 Beperkingengebieden

Paragraaf 4.3.1 Archeologie

Artikel 4.66 Aanwijzing

Er is een Beperkingengebied - Archeologie.

Artikel 4.67 Regels voor activiteiten

1. Binnen het Beperkingengebied - Archeologie zijn de regels over activiteiten in de volgende leden van toepassing.
2. Activiteiten in archeologisch beperkingengebied, bedoeld in afdeling 12.2.

Afdeling 4.4 Thematische regels

Paragraaf 4.4.1 Doelgroepen betaalbare woningbouw

Artikel 4.68 Doelgroepen betaalbare woningbouw

Bij het realiseren en in stand houden van betaalbare woningbouw voor doelgroepen wordt voldaan aan afdeling 14.1.

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 [Gereserveerd] Algemene regels over activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 5.1 Algemene regels over alle activiteiten

Paragraaf 5.1.1 Algemene regels over alle activiteiten

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op:
 - a. algemene regels over activiteiten, als bedoeld in hoofdstuk 5;
 - b. activiteiten met betrekking tot gebruik, als bedoeld in hoofdstuk 6;
 - c. activiteiten met betrekking tot bouwwerken, als bedoeld in hoofdstuk 7;
 - d. activiteiten met betrekking tot slopen, als bedoeld in hoofdstuk 8;
 - e. activiteiten met betrekking tot aanleggen, als bedoeld in hoofdstuk 9;
 - f. activiteiten in of bij wegen of bij wateren in beheer bij de gemeente, als bedoeld in hoofdstuk 10;
 - g. milieubelastende activiteiten, als bedoeld in hoofdstuk 11; en
 - h. overige activiteiten, als bedoeld in hoofdstuk 12.
2. De in het eerste lid genoemde hoofdstukken worden in deze regels gezamenlijk aangeduid als de hoofdstukken 5 tot en met 12.
3. Met uitzondering van paragraaf 5.1.1 is een paragraaf in de hoofdstukken 5 tot en met 12 alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.
4. De regels in deze paragraaf zijn alleen van toepassing ter plaatse van de locatie Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels.

Artikel 5.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit als bedoeld in hoofdstuk 5 tot en met 12 verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken die met het oog waarop de regels in het betreffende hoofdstuk, titel, afdeling, paragraaf of subparagraaf zijn gesteld, is verplicht:

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

Artikel 5.3 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

1. Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:
 - a. de aanduiding van de activiteit of activiteiten;
 - b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 - c. contactgegevens van degene die de activiteit verricht;
 - d. indien sprake is van een gemachtigde die de gegevens en bescheiden namens degene die de activiteit verricht aanlevert: de naam en contactgegevens van de gemachtigde;
 - e. het adres waarop de activiteit wordt verricht. Indien geen adres bekend is, een kadastraal perceel nummer, bestaande uit de kadastrale gemeente, sectie en nummer; en
 - f. de dagtekening.

2. De in het eerste lid genoemde gegevens en bescheiden worden in ieder geval aangeleverd:
 - a. bij het voldoen aan een informatieplicht;
 - b. bij het doen van een melding;
 - c. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning;
 - d. bij het verzoek om een maatwerkvoorschrift; of
 - e. op aanvraag van het college van burgemeester en wethouders, voor zover dat nodig is voor de uitvoering van de regels in dit omgevingsplan.
3. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over heeft of kan krijgen.

Artikel 5.4 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 5.3, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 5.5 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

1. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu.
2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

Artikel 5.6 Maatwerkvoorschriften

1. Daar waar dit elders in dit omgevingsplan is bepaald, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen, dan wel maatwerkvoorschriften te verbinden aan een omgevingsvergunning.
2. Een maatwerkvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, mag niet gesteld worden over meet- en rekenbepalingen, bedoeld in artikel 1.3.

Artikel 5.7 Algemene aanvraagvereisten bij maatwerkvoorschriften

Bij een verzoek om een maatwerkvoorschrift of een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij om een maatwerkvoorschrift wordt verzocht, worden in elk geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het planologisch gebruik dat plaatsvindt en de omvang daarvan;
- b. een omschrijving van de beoogde wijziging waarop het verzoek tot het geven van een maatwerkvoorschrift betrekking heeft; en
- c. een motivering van het verzoek.

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten met betrekking tot gebruik

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 6.1 Algemene regels over activiteiten over gebruik

Paragraaf 6.1.1 Algemene regels over activiteiten over gebruik

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten met betrekking tot gebruik.
2. Deze paragraaf is van toepassing op alle activiteiten met betrekking tot gebruik, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.
3. De regels in deze paragraaf zijn alleen van toepassing ter plaatse van de locatie Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels.

Artikel 6.2 Oogmerken

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 6.3 Toedeling van activiteiten met betrekking tot gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor activiteiten met betrekking tot gebruik, die niet zijn toegestaan op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6.4 Verboden gebruiksactiviteiten

Onder verboden activiteiten met betrekking tot gebruik, zoals bedoeld in artikel 6.3, vallen in ieder geval het gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichtingen en prostitutie;
- b. coffeeshops; of
- c. opslag van stoffen in de buitenlucht, tenzij dit specifiek is toegestaan bij een activiteit met betrekking tot gebruik.

Afdeling 6.2 Agrarisch

[Gereserveerd]

Afdeling 6.3 Bedrijf

[Gereserveerd]

Afdeling 6.4 Detailhandel

[Gereserveerd]

Afdeling 6.5 Horeca

[Gereserveerd]

Afdeling 6.6 Kantoor

[Gereserveerd]

Afdeling 6.7 Maatschappelijk

[Gereserveerd]

Afdeling 6.8 Natuur

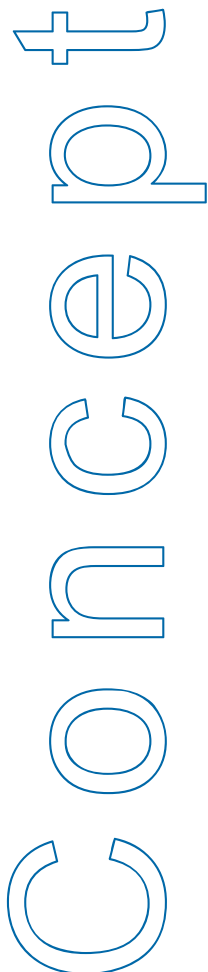
[Gereserveerd]

Afdeling 6.9 Onderwijs

[Gereserveerd]

Afdeling 6.10 Openbaar gebied

Paragraaf 6.10.1 Openbaar gebied



Artikel 6.5 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Openbaar gebied.

Artikel 6.6 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving.

Artikel 6.7 Algemene regels

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

- voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen, met uitzondering van gebiedsontsluitingswegen;
- groenvoorzieningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
- voorzieningen ten behoeve spelen, ontspanning, beweging, sport en ontmoeting.

Paragraaf 6.10.2 Gebiedsontsluitingswegen

Artikel 6.8 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Verkeer - Gebiedsontsluitingswegen.

Artikel 6.9 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving.

Artikel 6.10 Algemene regels

Het is binnen de locatie Functie Verkeer - Gebiedsontsluitingswegen toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen en gebiedsontsluitingswegen;
- groenvoorzieningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve spelen, ontspanning, beweging, sport en ontmoeting; en
- geluidswerende voorzieningen.

Paragraaf 6.10.3 Snelweg

Artikel 6.11 Toepassingsbereik

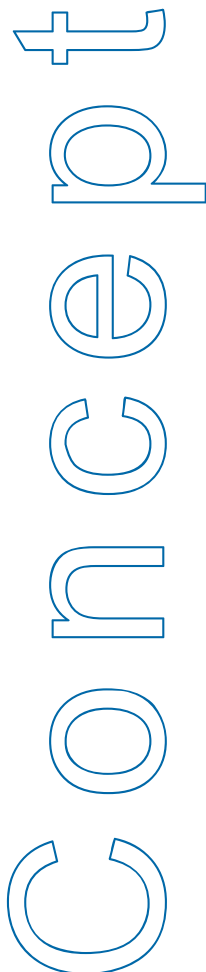
[Gereserveerd]

Artikel 6.12 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 6.13 Algemene regels

[Gereserveerd]



Paragraaf 6.10.4 Groen

Artikel 6.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Groen.

Artikel 6.15 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving.

Artikel 6.16 Algemene regels

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

- voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen, met uitzondering van gebiedsontsluitingswegen;
- groenvoorzieningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve spelen, ontspanning, beweging, sport en ontmoeting; en
- geluidswerende voorzieningen.

Paragraaf 6.10.5 Water

Artikel 6.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Water.

Artikel 6.18 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving.

Artikel 6.19 Algemene regels

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

- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen; en
- voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen, met uitzondering van gebiedsontsluitingswegen.

Paragraaf 6.10.6 Nutsvoorziening

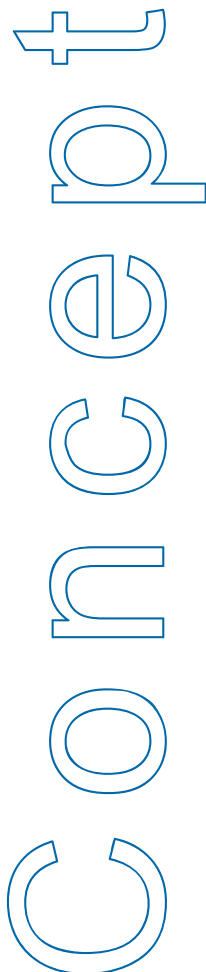
Artikel 6.20 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Nutsvoorziening.

Artikel 6.21 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving; en
- het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving.



Artikel 6.22 Algemene regels

Het is binnen de locatie Nutsvoorziening toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor een nutsvoorziening.

Afdeling 6.11 Recreatie

[Gereserveerd]

Afdeling 6.12 Wonen

Paragraaf 6.12.1 Wonen

Artikel 6.23 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Functie Wonen voor:

- a. wonen; en
- b. bij het wonen behorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 6.24 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het ontwikkelen en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame leefomgeving;
- d. het ontwikkelen en in stand houden van een gezonde leefomgeving;
- e. het ontwikkelen en in stand houden van een veilige leefomgeving; en
- f. het bieden van voldoende woonruimte.

Artikel 6.25 Algemene regels

1. Het is toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. Een woning wordt niet anders gebruikt dan voor de huisvesting van één huishouden.
3. Een bijbehorend bouwwerk wordt niet gebruikt voor zelfstandige of onzelfstandige bewoning.

Artikel 6.26 Overbewoning woonruimte

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:
 - a. wordt een woning niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksovervlakte; en
 - b. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m² gebruiksovervlakte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

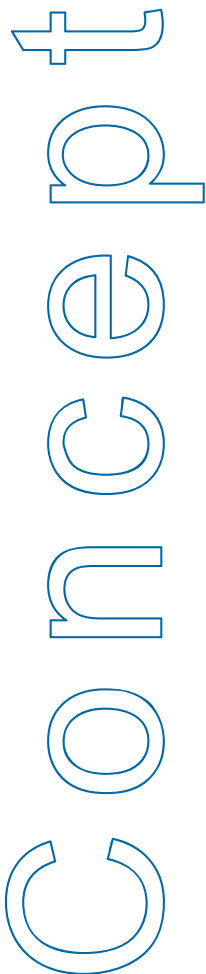
Paragraaf 6.12.2 Bed and breakfast verzorgen

Artikel 6.27 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van een woning voor recreatieve verblijfsvoorziening in de vorm van een bed and breakfast.

Artikel 6.28 Algemene regels

1. Het is toegestaan om een woning te gebruiken voor een bed and breakfast als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. De activiteit biedt logies aan maximaal 10 personen.



3. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 50% van de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.
4. De bed and breakfast mag uitsluitend gebruikt worden voor recreatieve verblijfsvoorziening.

Paragraaf 6.12.3 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 6.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 6.30 Algemene regels

1. Het is toegestaan om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. De activiteit wordt uitsluitend uitgevoerd door de bewoner.
3. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².
4. Het uitvoeren van detailhandel is verboden.

Paragraaf 6.12.4 Beschermd en begeleid wonen

Artikel 6.31 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd en begeleid wonen.

Artikel 6.32 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere opvang van hulpbehoevenden.

Artikel 6.33 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 6.32, 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.

Paragraaf 6.12.5 Garagebox gebruiken

Artikel 6.34 Toepassingsbereik

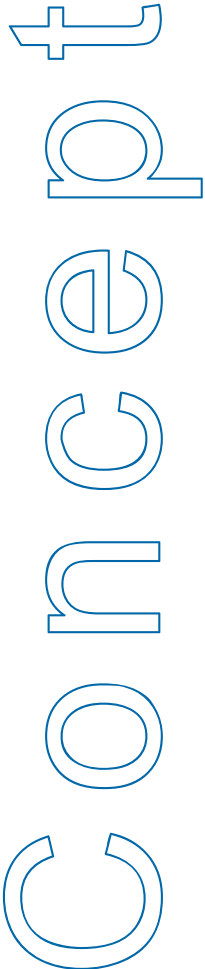
Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor een garagebox, ter plaatse van de locatie Garagebox.

Artikel 6.35 Algemene regels

Het is binnen de locatie Garagebox toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor een garagebox.

Paragraaf 6.12.6 Huisvesting in onzelfstandige woonruimte

[Gereserveerd]



Paragraaf 6.12.7 Huisvesting in verband met mantelwonen

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.12.8 Huisvesting in verband met mantelzorg

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.12.9 Woningaantal wijzigen

Artikel 6.36 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen of verwijderen van een woning.

Artikel 6.37 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het aantal woningen te wijzigen.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor het toevoegen van een woning waarbij de omgevingsnorm maximum aantal woningen voor de locatie niet wordt overschreden.

Artikel 6.38 Beoordelingsregels

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

Afdeling 6.13 Zorg

[Gereserveerd]

Afdeling 6.14 Overig

[Gereserveerd]

G

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

[Gereserveerd]

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.

2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:

- a. de gebruiksdoelen van een bouwwerk, als bedoeld in hoofdstuk 6; en
- b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit slopen, als bedoeld in hoofdstuk 8.

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. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- g. het beschermen van landschappelijke waarden;
- h. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- i. het beschermen van architectonische waarden.

Artikel 7.3 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 sloofterrein 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 7.4 Verbod omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

Artikel 7.5 Waar is een bouwwerk toegestaan

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.

Paragraaf 7.1.2 Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Artikel 7.6 Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

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.
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.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
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.

Artikel 7.7 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, eerste lid, genoemde belang.

Artikel 7.8 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, derde lid, of in de welstandsnota, bedoeld in artikel 7.6, 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 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:

- 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.

Paragraaf 7.1.3 Overige regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken

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

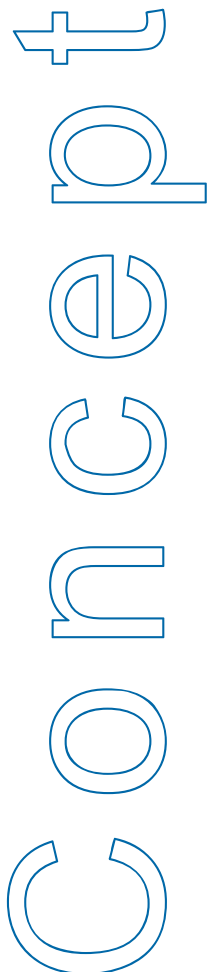
[Gereserveerd]

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]

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.

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. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- g. het beschermen van landschappelijke waarden;
- h. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- i. 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 m³ en de bruto-vloeroppervlakte in m² 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 en het aantal bouwlagen;
- g. indien relevant: de geveltekeningen, plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening(en) voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- h. indien relevant: detaillering van de druiptegoot 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. 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;
- I. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 7.21 Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik

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 7.22 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil

1. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een melding bouwactiviteit, een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend, wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat ten aanzien van straatpeil 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 afge-
weken van het eerste lid.

Paragraaf 7.2.2 Hoofdgebouw

Artikel 7.23 Toepassingsbereik

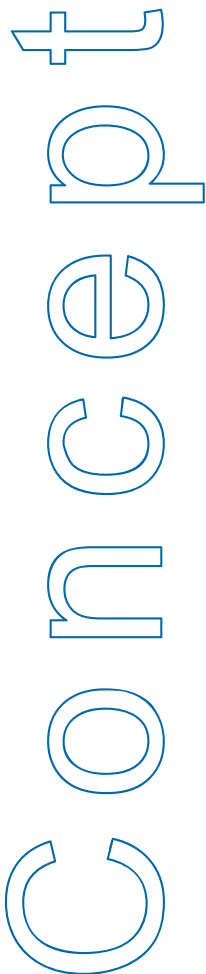
Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het hoofdgebouw binnen de locatie Hoofdgebouw.

Artikel 7.24 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

Artikel 7.25 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.24, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
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:
 - 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;



- 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 mag 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.
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.
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 7.2.3 Gebouw voor een nutsvoorziening

Artikel 7.26 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot een gebouw voor een nutsvoorziening binnen de locatie Nutsvoorziening.

Artikel 7.27 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

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

Artikel 7.28 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.27, 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 m².
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.
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 7.2.4 Bijbehorend bouwwerk

Artikel 7.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan;
- 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.

Artikel 7.30 Algemene regels

1. Een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
2. Het bouwvlak mag 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 50% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) zijn met een maximum van:
 - a. 90 m² als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) kleiner of gelijk is aan 300 m²; of
 - b. als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) groter is dan 300 m², mag de in dit lid, onder a, geregelde gezamenlijke oppervlakte

worden vermeerderd met 10% van de overmaat op 300 m², tot een maximum van in totaal 150m².

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 het bijbehorend bouwwerk een overkapping is, mits:
 1. de overkapping maximaal 30 m² is;
 2. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 m is;
 3. de overkapping binnen bouwvlak de goothoogte conform het zesde lid is;
 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.
6. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 m.
7. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 m.
8. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
9. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale hoogte van de dakenok [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.

Artikel 7.31 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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).

Artikel 7.32 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.31, 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.
3. Het bouwvlak mag 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.
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 m² als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) kleiner of gelijk is aan 300 m²; of

- ### Paragraaf 7.2.5 Dakkapel

Paragraaf 7.2.6 Dakopbouw

Paragraaf 7.2.7 Dakterras

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.8 Garagebox

Artikel 7.33 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot 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.

Artikel 7.34 Algemene regels

1. Een garagebox mag alleen ter plaatse van de locatie Garagebox worden gebouwd.
2. Een garagebox mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
3. De oppervlakte van één garagebox is maximaal 20 m².
4. De goothoogte van gebouwen voor een garagebox is maximaal 3 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximale goothoogte garagebox anders is aangegeven.
5. De bouwhoogte van gebouwen voor een garagebox is maximaal 3 m, tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm maximale bouwhoogte garagebox anders is aangegeven.
6. Indien een garagebox wordt gesloopt en later opnieuw wordt gebouwd, dan dienen dezelfde maten aangehouden te worden als de naastgelegen garageboxen.
7. De garagebox wordt niet gebouwd in Welstandsplichtig gebied.

Artikel 7.35 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een garagebox te bouwen binnen Welstandsplichtig gebied.

Artikel 7.36 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.35, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. Er is voldaan aan de regels in artikel 7.34, met uitzondering van het zevende lid.
3. De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.

Paragraaf 7.2.9 Erf- of perceelafscheiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.10 Geluidswerende voorziening

Artikel 7.37 Toepassingsbereik

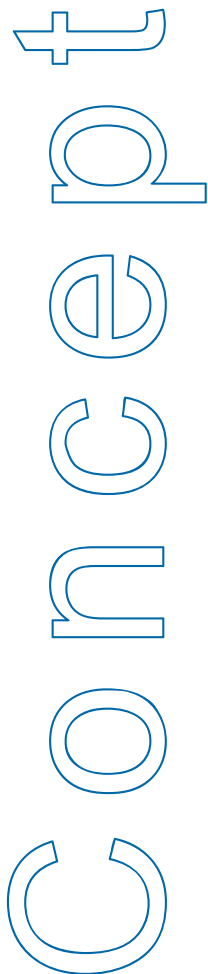
Deze paragraaf gaat over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot geluidswerende voorziening binnen de locatie Bouwwerk ten behoeve van een geluidswerende voorziening.

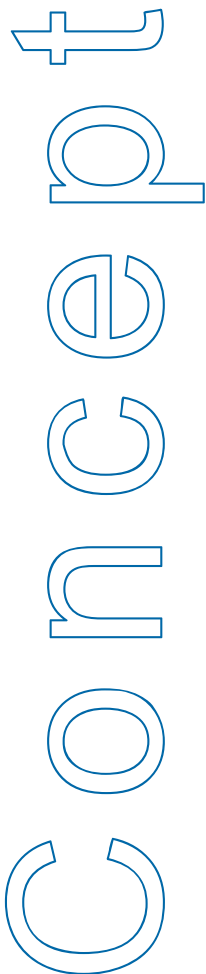
Artikel 7.38 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

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

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. 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.
4. In afwijking van het derde lid, bedraagt op de locaties waar de omgevingsnorm maximale bouwhoogte geluidswerende voorziening is opgenomen de maximale bouwhoogte niet meer dan de omgevingsnorm.
5. De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld blijft naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gewaarborgd.
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.
10. 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.

Paragraaf 7.2.11 Sport- of speeltoestel

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.12 Energiebesparend bouwwerk

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.13 Overige bouwwerk, geen gebouw zijnde

Artikel 7.40 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.
2. Deze paragraaf gaat niet over:
 - a. Overkappingen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.4;
 - b. Erfafscheidingen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.9;
 - c. Geluidswerende voorzieningen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.10; en
 - d. Sport- en speeltoestellen bouwen, bedoeld in paragraaf 7.2.11.

Artikel 7.41 Algemene regels

Ter plaatse van de locatie Hoofdgebouw 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. de inrit of entree tot het hoofdgebouw niet wordt uitgebreid ten behoeve van bovenstaande bouwmogelijkheden;
- b. maximaal 1 van bovenstaande bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt gebouwd;
- c. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m is;
- d. de maximale oppervlakte van het bouwwerk 2 m² is; en
- e. de bouwhoogte maximaal 1,5 m is.

Artikel 7.42 Aanwijzing vergunningsplicht

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

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

Artikel 7.43 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.42, 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 locatie Hoofdgebouw en Bijbehorend bouwwerk, mag het bouwvlak 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de omgevingsnorm bebouwde oppervlakte anders is aangegeven.
4. Ter plaatse van de locatie Hoofdgebouw 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 m² als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) kleiner of gelijk is aan 300 m²; of
 - b. als het bebouwingsgebied plus voorerfgebied – zone 2 (z3) plus voorerfgebied – zone 3 (z) groter is dan 300 m², mag de dit lid, onder a, geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de overmaat op 300 m², tot een maximum van in totaal 150m².
5. Ter plaatse van de locatie Lichtmast mogen lichtmasten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6m.
6. Ter plaatse van de locatie Signalerings- en telecommunicatiemast mogen signalerings- en telecommunicatiemasten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m.
7. Ter plaatse van de locatie Kunstwerk mag een kunstwerk worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 12 m.
8. 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.
9. In afwijking van het achtste lid mag ter plaatse van de locatie Hoofdgebouw 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. Ter plaatse van de locatie Gebiedstype Buitengebied en Gebiedstype Natuur mag de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer bedragen dan 10 m².

Paragraaf 7.2.14 Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.15 Kozijn- of gevelwijziging

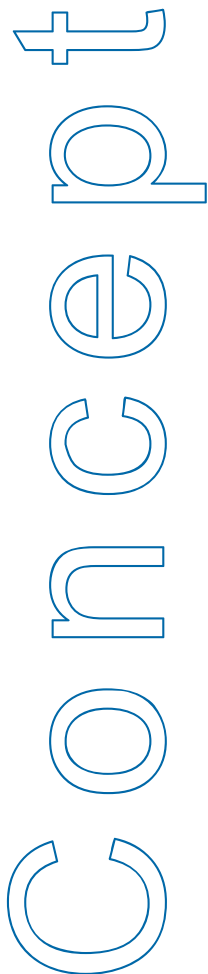
[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.16 Na-isoleren van een gebouw

[Gereserveerd]

Paragraaf 7.2.17 Uitstekende delen van ondergeschikte aard

[Gereserveerd]



H

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

Hoofdstuk 8 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten met betrekking tot slopen

I

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten met betrekking tot aanleggen

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 9.1 Algemene regels over activiteiten over aanleggen

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 9.2 Kabels en leidingen

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 9.3 Activiteiten met betrekking tot planten

~~[Gereserveerd]~~

J

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten op of bij wegen of bij wateren in beheer bij de gemeente

K

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 ~~[Gereserveerd]~~ Milieubelastende activiteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 11.1 Algemene regels over milieubelastende activiteiten

Paragraaf 11.1.1 Algemene regels over milieubelastende activiteiten

~~[Gereserveerd]~~

L

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 ~~[Gereserveerd]~~ Overige activiteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 12.1 Algemene regels over overige activiteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 12.2 Activiteiten in archeologisch beperkingengebied

Paragraaf 12.2.1 Activiteiten in archeologisch beperkingengebied

Artikel 12.1 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op activiteiten met betrekking tot bouwwerken, werken en werkzaamheden binnen Beperkingengebied archeologie.

Artikel 12.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behouden en beschermen van archeologische waarden in de bodem (in situ);
- b. het behouden en beschermen van archeologische verwachtingswaarden in de bodem (in situ);
- c. het behouden en beschermen van aangewezen archeologische monumenten; en
- d. het veiligstellen (ex situ) van behoudenswaardige archeologische waarden als duurzaam behoud in situ niet mogelijk is.

Artikel 12.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
 - a. een bouwwerk op te richten op of in de gronden;
 - b. het ophogen en ontgraven van de bodem;
 - c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - f. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - g. het bebossen van gronden die niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - k. het scheuren van grasland; of
 - l. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als:
 - a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad;
 - b. de activiteit betrekking heeft op een gebied dat niet groter is dan de omgevingsnorm archeologische verstoringsoppervlakte;
 - c. de activiteit de bodem roert tot maximaal 50 cm onder maaiveld;
 - d. een gebouw of ander bouwwerk gebouwd wordt op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt;
 - e. het normaal beheer en onderhoud ten behoeve van gebruiksactiviteiten betreft die zijn toegestaan op grond van dit omgevingsplan;
 - f. de activiteit uitgevoerd mag worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning; of
 - g. de activiteit op archeologisch onderzoek is gericht.

Artikel 12.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 12.3, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. Er is een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen overgelegd waaruit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12.5 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 12.3, worden de volgende aanvullende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de activiteit; en
 - b. een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
 - c. voor zover de activiteit niet bestaat uit een bouwactiviteit:
 1. de te gebruiken materialen;
 2. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
 3. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.
2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 12.3, worden, voor zover het binnen het Beperkingengebied archeologisch monument ligt, de volgende aanvullende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
 1. de omvang in vierkante meters; en
 2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
 - b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
 - c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
 - d. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving;
 - e. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;
 - f. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand;
 - g. voor zover de activiteit bestaat uit een bouwactiviteit: funderingstekeningen; en
 - h. zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 1. een rapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld;
 2. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit op de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt;
 3. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:
 - I. de exacte locatie;
 - II. de omvang; en
 - III. de diepte ten opzichte van het maaiveld;
 4. voor zover de activiteit bestaat uit aanlegwerkzaamheden of een ontgrondingsactiviteit:
 - I. een bestek met bijbehorende tekeningen; of
 - II. een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen;
 5. als sprake is van een sloopactiviteit: bestaande funderingstekeningen; of
 6. als sprake is van een archeologisch monument onder water: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.
3. Tekeningen als bedoeld in het tweede lid hebben een schaal die niet kleiner is dan:
 - a. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;
 - b. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsnedetekening; en
 - c. 1:50, als het gaat om een detailtekening.

Artikel 12.6 Maatwerk- of vergunningsvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerk- of vergunningsvoorschriften te stellen aan de omgevingsvergunning, als het van oordeel is dat de aanwezige archeologische waarden door de activiteit aangetast (kunnen) worden. Aan een omgevingsvergunning kunnen een of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg; of

- d. de verplichting tot het verrichten van een opgraving of een archeologische begeleiding op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 12.7 Advisering

Voordat wordt besloten over een aanvraag omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 12.3, wordt advies ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

M

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 ~~[Gereserveerd]~~ Beheer en onderhoud

N

Hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 14 ~~[Gereserveerd]~~ Financiële bepalingen

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 14.1 Doelgroepen betaalbare woningbouw

Artikel 14.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling gaat over sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen middenhuurwoning.
2. Deze afdeling is bij alle transacties voor nieuw te bouwen sociale huur-, goedkope koop- en middenhuur woningen én bij doorverkoop van deze woningen binnen de in artikel 14.5 genoemde termijnen van instandhouding van toepassing.

Artikel 14.2 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het waarborgen van voldoende betaalbare woonruimte voor bepaalde doelgroepen.

Artikel 14.3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt:
 - a. huishouden(s) met een huishoudinkomen zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 of opvolgende wetgeving.
2. Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden de volgende categorieën aangemerkt:
 - a. starters op de koopmarkt met een maximaal huishoudinkomen van 1,5 DAEB-norm (€ 85.365, prijspeil 2026);
3. Als doelgroep voor een middenhuurwoning worden huishoudens aangemerkt met een middeninkomen als bedoeld in artikel 10 van de Huisvestingswet.

Artikel 14.4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 14.5 Instandhouding

1. Een sociale huurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2. Een goedkope koopwoning dient gedurende een termijn van 6 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Een middenhuurwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 14.6 Meldingsplicht

1. Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of middenhuur woningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders waarin aangetoond wordt dat de huurprijzen in lijn zijn met het omgevingsplan. Dit geldt gedurende de in artikel 14.5 gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment. Huurwoningen 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 zijn hiervan uitgezonderd.
2. De verkoop en doorverkoop van een goedkope koopwoning dient gedurende de in artikel 14.5 gestelde instandhoudingstermijn, door of namens verkoper uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst schriftelijk te worden gemeld bij burgemeester en wethouders.

Artikel 14.7 Maatwerkvoorschrift

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een maatwerkvoorschrift te stellen, in geval waarin de toepassing van de bepalingen uit deze afdeling naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

O

Hoofdstuk 16 wordt geplaatst na hoofdstuk 14. Hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 16 15 [Gereserveerd] Procedureregels

[Gereserveerd]

P

Hoofdstuk 15 wordt geplaatst na hoofdstuk 16. Hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 15 16 [Gereserveerd] Toezicht en handhaving

[Gereserveerd]

Q

Het opschrift van hoofdstuk 22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 22 Activiteiten Activiteiten (voormalige rijksregels)

R

Het opschrift van afdeling 22.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 22.1 ALGEMEEN Algemeen

S

Het opschrift van afdeling 22.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 22.2 ~~ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen

T

Artikel 22.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing

Het verbod, bedoeld in Artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 m;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. niet hoger dan 5 m; en
 3. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 6. zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
- f. een erf- of perceelafschieding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 2. op een erf of perceel waarop al een ~~gebouw~~hoofdgebouw staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat; en
 3. ~~achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;~~
achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwterrein achter het hoofdgebouw te komen.
- g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
 1. een silo; of
 2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 3. geen bouwwerk als 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.

U

Artikel 22.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. In afwijking van Artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; ~~of~~
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden; ~~;~~
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

V

Artikel 22.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen Artikel 22.36, onder a, onder 2, onder ii, van overeenkomstige toepassing.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in Artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
 - c. buiten de bebouwde kom.
3. Artikel 22.37, tweede lid, is alleen van toepassing als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dat lid niet voldoet aan de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen.

W

Artikel 22.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid

Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
 1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
 2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of
 13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.
 14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.

X

Het opschrift van afdeling 22.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 22.3 **MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN** Milieubelastende activiteiten

Y

Artikel 22.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.54 Toepassingsbereik

1. Paragraaf 22.3.4 is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
2. In afwijking van het eerste lid is deze paragraaf niet van toepassing op geluid door een activiteit:
 - a. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezondeerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;

- b. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
 - c. op een niet-geluidgevoelige gevel.
3. Deze paragraaf is niet van toepassing op het geluid van:
- a. het met een verplaatsbaar mijnbouwwerk aanleggen, aanpassen, testen, onderhouden, repareren en buiten gebruik stellen van een boorgat of stimuleren van een voorkomen via een boorgat, bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
 - b. spoorvoertuigen op spoorwegemplacements.
4. Deze paragraaf is alleen van toepassing op het geluid door activiteiten bij detailhandel als:
- a. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van meer dan 1,5 kW, met uitzondering van elektromotoren met een vermogen van 0,25 kW of minder; of
 - b. een of meer stookinstallaties aanwezig zijn met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW.
5. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
- a. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluid-hinder niet als gevel werd beschouwd; en
 - b. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.

Z

Artikel 22.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

- 1. In afwijking van Artikel 22.54, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
 - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 2. In afwijking van Artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is als:
 - a. de activiteit al werd verricht voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en op een locatie is toegelaten op grond van:
 - 1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - 2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en
 - b. het geluidgevoelig gebouw mag worden gebouwd op grond van:
 - 1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - 2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 3. Paragraaf 22.3.4 is ook niet van toepassing op het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
- 4. In afwijking van artikel 22.54 is paragraaf 22.3.4 niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.

AA

Artikel 22.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in Artikel 22.60, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. ~~In afwijking van het eerste en tweede lid zijn voor een activiteit op een gezonde industrieterrein het zesde en zevende lid van toepassing:~~
In afwijking van het eerste en tweede lid zijn voor een activiteit op een gezonde industrieterrein of activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidsproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld het zesde en zevende lid van toepassing.
4. Het derde lid is niet van toepassing op een activiteit waar:
 - a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;
 - b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau (LAeq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
 1. 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
 2. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
 - c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;
 - d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
 - e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
 - f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
 - g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
 - h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en
 - i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt;
5. Het derde is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, Artikel 22.61 of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.
6. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
 - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 1. de grenzen van het terrein; en
 2. de ligging van de gebouwen;
 - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
 - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
7. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

BB

Artikel 22.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.84 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van Artikel 22.83, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
 - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. Paragraaf 22.3.5 is niet van toepassing op trillingen door een activiteit op een trillinggevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.

CC

Artikel 22.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.91 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van Artikel 22.90, tweede lid, zijn de waarden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.4 en Artikel 22.245, ook van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig object dat voor een duur van niet meer dan tien jaar is toegelaten:
 - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. In afwijking van Artikel 22.90, eerste lid, zijn de waarden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.4 en Artikel 22.245, niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:
 - a. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. De waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5 en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245, zijn ook niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw of geurgevoelig object waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.

DD

Subparagraaf 22.3.7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.3.7.4 Saneren van de bodem in het gebied De Kempen - [gereserveerd]

[Vervallen]

Artikel 22.133 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

[Vervallen]

Artikel 22.134 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

[Vervallen]

Artikel 22.135 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]
[Vervallen]

Artikel 22.136 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]
[Vervallen]

EE

Artikel 22.200 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.200 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.129, eerste lid, 3.130 of 3.131 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. Deze paragraaf is niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.

FF

Artikel 22.215 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.215 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van Artikel 22.214, tweede lid, is deze paragraaf ook van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw, dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
 - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. In afwijking van Artikel 22.214, eerste lid, is deze paragraaf niet van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:
 - a. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. Deze paragraaf is niet van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.

GG

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

Afdeling 22.4 AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS Aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafonds

HH

Artikel 22.271 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.271 Toepassingsbereik en rekenregels

1. Deze afdeling is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:
 - a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of
 - b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.
2. Onder het geluid door een weg of spoorweg wordt verstaan: het geluid door de aan te leggen of te wijzigen weg of spoorweg.
3. Het geluid door een weg of spoorweg wordt bepaald:
 - a. voor het geluid door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVe bij de Omgevingsregeling; en
 - b. b. voor het geluid door een lokale spoorweg die niet bij omgevingsverordening is aangewezen op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVf bij de Omgevingsregeling.
4. Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding, wordt:
 - a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en
 - b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.

II

Artikel 22.272 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een weg of spoorweg aan te leggen of te wijzigen als op grond van een omgevingsplan of bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een geluidgevoelig gebouw is toegelaten binnen het aandachtsgebied van die weg of spoorweg.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een weg als:
 - a. deze is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
 - b. een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
 - c. de snelheid wordt verlaagd;
 - d. een wegdeklaag wordt vervangen door een wegdeklaag met dezelfde of een grotere geluidsreducerende werking;
 - e. de snelheid wordt verhoogd tot ten hoogste de maximumsnelheid, zoals die gold voor een tijdelijke snelheidsverlaging die als maatregel is opgenomen in een programma als bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van de Omgevingswet; of
 - f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
 1. niet meer dan ~~50~~**52** dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw;
 2. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan ~~21~~ dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of
 3. als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan ~~48~~**51** dB: niet meer dan ~~21~~ dB meer dan de heersende waarde.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een spoorweg als:

- a. de intensiteit, de verkeerssnelheid of een combinatie van beide wordt gewijzigd waardoor het geluid onafgerond niet meer dan 1,0 dB toeneemt ten opzichte van het geluid gedurende de drie jaren voorafgaand aan de wijziging;
- b. spoorstaven horizontaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 2 m;
- c. spoorstaven verticaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 1 m;
- d. de baanconstructie wordt vervangen door een baanconstructie die niet meer geluid emitteert dan de te vervangen constructie; of
- e. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
 1. niet meer dan 3 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan de heersende waarde; en
 2. niet meer dan 63 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

4. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een geluidgevoelig gebouw:
 - a. waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat; of
 - b. dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
 1. op grond van dit omgevingsplan, met uitzondering van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 2. op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

JJ

Artikel 22.274 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.274 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch onderzoek naar:
 1. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen binnen het aandachtsgebied onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging of aanleg van de weg of spoorweg ondervinden;
 2. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen binnen het aandachtsgebied in de toekomst door de weg of spoorweg zouden ondervinden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken;
 3. het geluid door andere wegen of niet te wijzigen delen van de weg, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de wijziging van een weg zal leiden tot een toename van meer dan 21 dB van het geluid op geluidgevoelige gebouwen door die wegen of delen;
 4. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat het in de toekomst door de weg optredende geluid op de gebouwen, bedoeld onder 1, de standaardwaarde, zijnde 53 L_{den} voor een weg en 55 L_{den} voor een spoorweg, te boven zou gaan of om te voorkomen dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen toeneemt ten opzichte van het geluid onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging;
- b. een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, bedoeld onder a, onder 4; en
- c. een beschrijving van te treffen geluidwerende maatregelen aan gevels van gebouwen waarvoor het toekomstige geluid hoger wordt dan de standaardwaarde en toeneemt ten opzichte van de situatie voor de wijziging of aanleg, voor zover nodig om te voldoen aan de grenswaarde, bedoeld in tabel 3.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

KK

Artikel 22.275 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 L_{den} wordt overschreden.
2. In aanvulling op het eerste lid, wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 22.272 eerste lid, alleen verleend als de grenswaarde alleen wordt overschreden op:

- a. een niet-geluidgevoelige gevel;
- b. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidshinder niet als gevel werd beschouwd; of
- c. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afge-
weken van de wettelijke normen voor geluid.

LL

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

Afdeling 22.5 ~~OVERIGE ACTIVITEITEN~~ Overige activiteiten

MM

Artikel 22.278 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

NN

Na hoofdstuk 22 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Tijdelijke regels in de transitiefase

Afdeling 23.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Afdeling 23.2 Ontwikkeling De Grassen, fase 3

Paragraaf 23.2.1 Algemene bepalingen De Grassen, fase 3

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling stelt regels voor het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - besluitgebied.

Paragraaf 23.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Artikel 23.2 Archeologisch waardevolle gebieden

Het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - archeologie bevat middelhoge archeologische waarden. Hier gelden regels over grondwerkzaamheden zoals opgenomen in afdeling 12.2.

Paragraaf 23.2.3 Gebruiksactiviteiten

Artikel 23.3 Woongebied algemeen

1. Het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied heeft als hoofdfunctie het gebruik voor wonen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - a. in het gebied zijn maximaal 500 woningen toegestaan.
 - b. gestapelde woningen zijn alleen toegestaan in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - gestapeld.
 - c. in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij is wonen alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de regels uit artikel 23.12;
 - d. er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen zoals opgenomen in artikel 23.4;
 - e. er wordt ten minste voldaan aan de regels over waterberging uit artikel 23.13;
 - f. er wordt voldaan aan de regels over geluidgevoelige functies zoals opgenomen in artikel 23.14.
2. In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied mogen de woning (en) en bijbehorende bouwwerken mede worden gebruikt voor:
 - a. mantelzorgwonen zoals opgenomen in paragraaf 22.2.7;
 - b. beroep aan huis of bedrijf aan huis voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 23.5.
3. In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied zijn tevens de volgende voorzieningen toegestaan:
 - a. waterhuishouding zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen
 - b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. wegen en paden;
 - e. parkeren ten behoeve van de aanwezige functie waarbij wordt voldaan aan de regels uit artikel 23.4;
 - f. nutsvoorzieningen.

Artikel 23.4 Parkeren

Bij het gebruik van gronden of bouwwerken wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de nota Parkeernormen van de gemeente Heusden.

Artikel 23.5 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is bij een woning toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit is maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. er wordt minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde maximum omvang gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; en

- e. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf is hieraan ondergeschikt.

Artikel 23.6 Bed en breakfast

Het medegebruik van de woning of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- b. de omvang van de activiteit is maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bijgebouwen en biedt logies aan ten hoogste 10 personen;
en
- c. er wordt minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder b genoemde maximum omvang gerealiseerd op eigen terrein.

Artikel 23.7 Verboden gebruik

1. Gebruiksactiviteiten die niet voldoen aan de regels uit afdeling 23.2.3 zijn verboden. Dit betreft in ieder geval het gebruiken van gronden en bebouwing voor:
 - a. huisvesting anders dan van één huishouden;
 - b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte; of
 - c. seksinrichtingen.
2. In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - verbod telen gewassen is het verboden in de volle grond groente of fruit te kweken of telen.

Artikel 23.8 Afwijkende geluidsnorm timmerwerkfabriek

In afwijking van artikel 22.63, eerste lid, mag het geluid ten gevolge van de activiteiten van de timmerwerkfabriek in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - timmerwerkfabriek ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid timmerwerkfabriek maximaal de op de kaart aangegeven waarden hebben voor de omgevingsnormen:

- a. maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht;
- b. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag;
- c. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond; en
- d. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht.

Paragraaf 23.2.4 Bouw- en sloopactiviteiten

Subparagraaf 23.2.4.1 Algemene regels over bouwen en slopen

Artikel 23.9 Bouwen in overeenstemming met omgevingsplan

De omgevingsplanactiviteit bouwen is alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan:

- a. de regels over gebruik in paragraaf 23.2.3;
- b. de regels over bouwen in paragraaf 23.2.4 en hoofdstuk 22; en
- c. de regels over bouwen en aanleggen in gebieden met archeologische waarden zoals opgenomen in afdeling 12.2.

Artikel 23.10 Beoordelingsregel parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen.

Subparagraaf 23.2.4.2 Hoofdgebouwen

Artikel 23.11 Plaats en afmetingen

1. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 7 meter voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aangegebouwde hoofdgebouwen;
 - b. 16,5 meter voor gestapelde woningen in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - gestapeld.
2. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:

- a. 11 meter voor vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen;
 - b. 16,5 meter voor gestapelde woningen in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - gestapeld.
3. Voor het bouwen van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. de diepte van hoofdgebouwen, inclusief de aan-, uit- en aaneengebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 15 m;
 - b. de breedte van vrijstaande hoofdgebouwen, inclusief de aan-, uit- en aaneengebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 15 m;
 - c. de breedte van twee-aan-een gebouwde, geschakelde en aaneengebouwde hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 10 m;
 - d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2 m;
 - e. de afstand van een twee-aan-een gebouwd of geschakeld hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m, met dien verstande dat aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd;
 - f. de afstand van een vrijstaand en twee-aan-een gebouwd hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
 - g. de afstand van een hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

Artikel 23.12 Aanvullende beoordelingsregel woningbouw invloedszone geitenhouderij

In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas verleend:

- a. nadat 80% van de overige gronden in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied is uitgegeven; en
- b. is aangetoond dat geen sprake is van een statistisch significant verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van de nabijgelegen geitenhouderij.

Artikel 23.13 Aanvullende beoordelingsregel waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt alleen verleend indien op eigen terrein wordt voorzien in minimaal 1,5 m³ waterberging.

Artikel 23.14 Aanvullende beoordelingsregel geluid

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig gebouw wordt in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid wegverkeer het gezamenlijk geluid zoals vastgelegd met de omgevingsnorm gezamenlijk geluid in acht genomen.
2. Een omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig gebouw wordt in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid timmerwerkfabriek alleen verleend indien:
 - a. wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid door activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - b. minimaal één geluidsluwe gevel met een waarde zoals bedoeld in artikel 5.65 lid 1 onder a van het Bkl aanwezig is.
3. Bij de beoordeling van de vergunning zoals bedoeld in het tweede lid worden de volgende op de kaart aangegeven omgevingsnormen in acht genomen:
 - a. maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht;
 - b. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag;
 - c. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond; en
 - d. langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht.

Artikel 23.15 Nutsvoorziening

1. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een oppervlak van 20 m² en een bouwhoogte van 4 m.

2. In aanvulling op het eerste lid is in het H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied met omgevingsvergunning 1 gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. de oppervlak is maximaal 100 m²;
 - b. de hoogte is maximaal 4 meter; en
 - c. de nutsvoorziening leidt niet tot aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse van woningen.

Subparagraaf 23.2.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 23.16 Algemene regels bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte is niet meer dan 3,5 m;
- b. de maximale bouwhoogte is niet meer dan 6 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevellijn gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m²;
- f. voor zover de oppervlakte van de strook grond gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
- g. de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken over een breedte van 2 m vrij te blijven van bijbehorende bouwwerken tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.

Subparagraaf 23.2.4.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Artikel 23.17 overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m; en
- d. de bouwregels uit paragraaf 22.2.7 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23.18 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 m;
- c. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

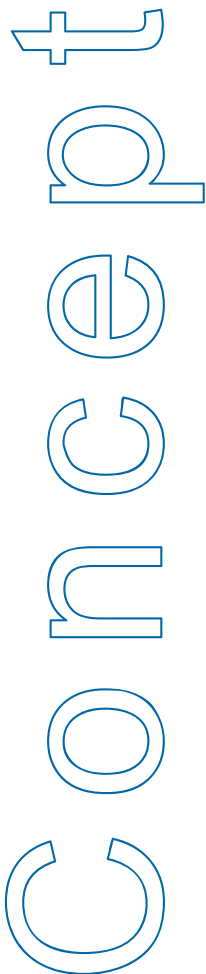
Afdeling 23.3 Ontwikkeling De Hoeven 60c, Haarsteeg

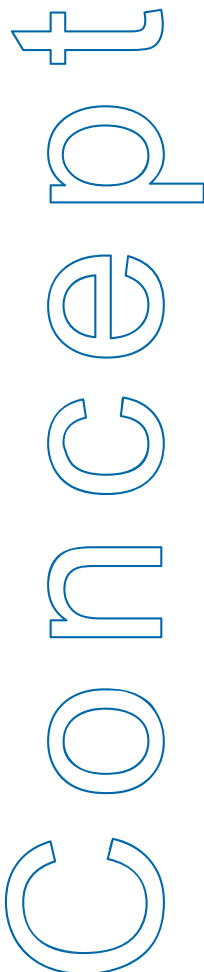
Artikel 23.19 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiks- en bouwregels in H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied.

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'.
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.

Artikel 23.21 Voorrangsregels

1. De regels in afdeling 23.3 gaan voor op de regels in afdeling 22.2 en 22.3, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, indien er strijd is tussen de bepalingen in deze hoofdstukken. Voor het overige blijft hoofdstuk 22 onverkort van toepassing.
2. De begripsbepalingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening', ' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn van toepassing op op deze afdeling.
3. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.20 met het bepaalde in artikel 5 van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 23.20.

Artikel 23.22 Aanvraagvereisten

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

Afdeling 23.4 Wonen in kernwinkelgebieden

Artikel 23.23 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op het gebruik wonen op de begane grond in Kernwinkelgebied.

Artikel 23.24 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud van de commerciële functie op de begane grond in het kernwinkelgebied;
- b. het bijdragen aan een compact kernwinkelgebied;
- c. het bevorderen van de levendigheid in het kernwinkelgebied; en
- d. het voorkomen van leegstand in het kernwinkelgebied.

Artikel 23.25 Algemene regels

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1, onder g, van het bestemmingsplan 'Heusden Vesting' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locatie Kernwinkelgebied Heusden Vesting, het volgende:
woningen, met dien verstande dat:
 1. *het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen;*
 2. *per bouwperceel tevens één bovenwoning is toegestaan;*
 3. *wonen op de begane grond verboden is;*
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, onder c, van het bestemmingsplan 'Heusden Vesting' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locatie Kernwinkelgebied Heusden Vesting, het volgende:
woningen, met dien verstande dat:
 1. *het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen;*
 2. *per bouwperceel tevens één bovenwoning is toegestaan;*
 3. *het bepaalde onder 2 niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';*
 4. *wonen op de begane grond verboden is;*
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, onder f, van het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locatie Kernwinkelgebied Drunen het volgende:
wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond verboden is;
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1, onder t, van het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locatie Kernwinkelgebied Drunen het volgende:
woningen, voor zover deze als zodanig bestaan en rechtens mogen bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met dien verstande dat wonen op de begane grond verboden is;
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, onder f, van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locaties Kernwinkelgebied Vlijmen en Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen) het volgende:
wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond verboden is;
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1, onder l, van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locaties Kernwinkelgebied Vlijmen en Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen) het volgende:
wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond verboden is;
7. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, onder g, van het bestemmingsplan 'Centrum Vlijmen' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt voor de locatie Kernwinkelgebied Vlijmen het volgende:
wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond verboden is;

Artikel 23.26 Voorrangsregels

1. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, eerste lid, met het bepaalde in artikel 3.1, onder g, van het bestemmingsplan 'Heusden Vesting' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, eerste lid.

2. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, tweede lid, met het bepaalde in artikel 6.1, onder g, van het bestemmingsplan 'Heusden Vesting' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, tweede lid.
3. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, derde lid, met het bepaalde in artikel 6.1, onder f, van het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, derde lid.
4. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, vierde lid, met het bepaalde in artikel 7.1, onder t, van het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, vierde lid.
5. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, vijfde lid, met het bepaalde in artikel 6.1, onder f, van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, vijfde lid.
6. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, zesde lid, met het bepaalde in artikel 7.1.1, onder l, van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, zesde lid.
7. Bij strijdigheid van het bepaalde in artikel 23.25, zevende lid, met het bepaalde in artikel 4.1, onder g, van het bestemmingsplan 'Centrum Vlijmen' zoals onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt de regel zoals opgenomen in artikel 23.25, zevende lid.
8. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijft voor het overige onverkort van toepassing voor de locaties Kernwinkelgebied Heusden Vesting, Kernwinkelgebied Drunen, Kernwinkelgebied Vlijmen en Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen).

Artikel 23.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Met een omgevingsvergunning kan van het verbod op wonen op de begane grond, bedoeld in artikel 23.25, worden afgeweken.

Artikel 23.28 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.27, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende leden van dit artikel.
2. De activiteit leidt niet tot een significante aantasting van de levendigheid, aantrekkelijkheid of economische functie van het centrumgebied, en draagt bij aan een evenwichtige functiemix.
3. De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving worden behouden of verbeterd, mede gelet op de uitstraling naar de openbare ruimte.
4. De activiteit leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of gebouwen.
5. De activiteit komt in voldoende mate tegemoet aan de uitgangspunten voor parkeren, groen en het verwerken van hemel- en afvalwater.
6. De verkeersveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd en worden niet negatief beïnvloed door de activiteit.
7. Het gebouw is, gelet op de aard, ligging en fysieke kenmerken, niet langer doelmatig te gebruiken voor een commerciële functie, ondanks aantoonbare inspanningen om deze functie te behouden of opnieuw in te vullen.
8. Het gebouw is gedurende een onafgebroken periode van ten minste 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag aantoonbaar niet in gebruik geweest ten behoeve van commerciële activiteiten, waarbij pogingen tot verhuur of verkoop ten behoeve van commerciële doeleinden zijn ondernomen.

Artikel 23.29 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.27, worden de volgende aanvullende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. documentatie waaruit blijkt dat het gebouw, gelet op de aard, liggen en fysieke kenmerken, niet langer doelmatig te gebruiken is voor een commerciële functie, ondanks aantoonbare instap-pingen om deze functie te behouden of opnieuw in te vullen; en
- b. documentatie waaruit blijkt dat het gebouw gedurende een onafgebroken periode van ten minste 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag aantoonbaar niet in gebruik geweest ten behoeve van commerciële activiteiten, waarbij pogingen tot verhuur of verkoop ten behoeve van commerciële doeleinden zijn ondernomen.

Hoofdstuk 24 Algemeen overgangsrecht

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat de algemene bepalingen over overgangsrecht.
2. Van dit hoofdstuk kan elders in dit omgevingsplan met specifieke overgangsregels worden afgeweken. In dat geval is dat specifieke overgangsrecht van toepassing.

Artikel 24.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere genomen besluiten

1. Een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift, of een ander besluit dat genomen is op grond van een gemeentelijke verordening die is vervangen door dit omgevingsplan, blijft gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit omgevingsplan wordt gewijzigd of ingetrokken.
2. Een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift verleend of gesteld op grond van dit omgevingsplan blijft ook na wijziging van de daarop betrekking hebbende regels in dit omgevingsplan gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit omgevingsplan wordt gewijzigd of ingetrokken.
3. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit blijft ook na wijziging van dit omgevingsplan gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit omgevingsplan wordt gewijzigd of ingetrokken.

Artikel 24.3 Overgangsrecht met betrekking tot een aanvraag om een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift of ander besluit

1. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op grond van dit omgevingsplan wordt de beslissing genomen met toepassing van de regels zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.
2. In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 7, dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag er sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Artikel 24.4 Overgangsrecht met betrekking tot meldingen en kennisgevingen

1. Als op grond van dit omgevingsplan voor een activiteit een meldingsplicht of informatieplicht van toepassing wordt, dient de melding of kennisgeving uiterlijk zes maanden na inwerking-treding van de verplichting te zijn gedaan, tenzij elders in dit omgevingsplan een andere termijn is gesteld.
2. Als eerder op grond van een gemeentelijke verordening een meldingsplicht of informatieplicht gold, en die verplichting is opgenomen in dit omgevingsplan, dan geldt een eerdere melding

of kennisgeving op grond van die verordening als een melding of kennisgeving op grond van dit omgevingsplan.

3. Als eerder op grond van een gemeentelijke verordening een vergunningplicht of een ontheffingsmogelijkheid gold, en die verplichting of mogelijkheid is als meldingsplicht of informatieplicht opgenomen in dit omgevingsplan, dan geldt de aanvraag van een verleende vergunning of ontheffing als een melding of kennisgeving op grond van dit omgevingsplan.

Artikel 24.5 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningsplicht

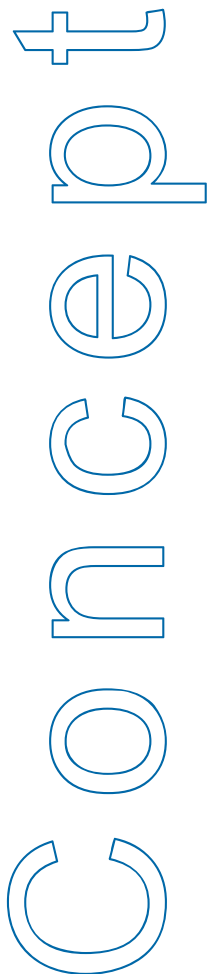
1. Als een activiteit voor de inwerkingtreding van een wijziging van dit omgevingsplan zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht, en als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan een vergunningplicht gaat gelden, dan geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die nieuwe vergunningplicht een omgevingsvergunning van rechtswege voor een periode van 2 jaar, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht.
2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de vergunningplichtige activiteit, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde nieuwe vergunningplicht, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

Artikel 24.6 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en regels over activiteiten met betrekking tot gebruik

1. In afwijking van artikel 24.5, eerste lid, geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden mag worden voortgezet, als dat gebruik gevolg van die wijziging in strijd is gekomen met de regels over gebruik, gesteld in hoofdstuk 6 en hoofdstuk 23.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, voor zover met die wijziging van hoofdstuk 6 expliciet is voorzien in een verbod om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bepaalde activiteit te verrichten. In dat geval is artikel 24.5 onverkort van toepassing.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan wijziging van dit omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
5. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 24.7 Overgangsrecht met betrekking tot ruimtelijke regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is en afwijkt van het omgevingsplan na wijziging, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Onder een bouwwerk, dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is, wordt in dit artikel tevens verstaan een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.



3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels over bouwwerken in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Het college van burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken instemmen met het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%.
5. Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

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.

OO

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 25 Slotbepalingen

PP

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

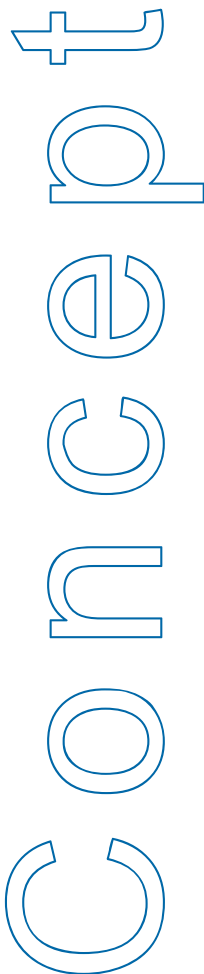
Artikel ~~23.1~~ 25.1 (citeertitel) Citeertitel

QQ

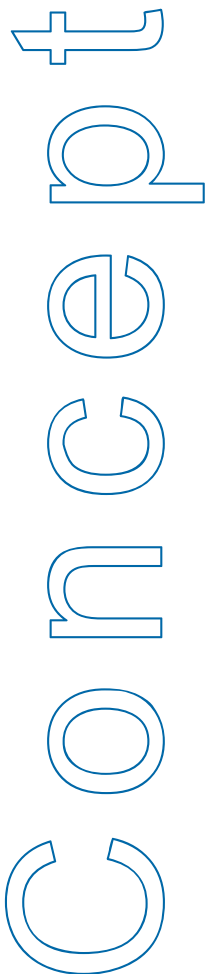
Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

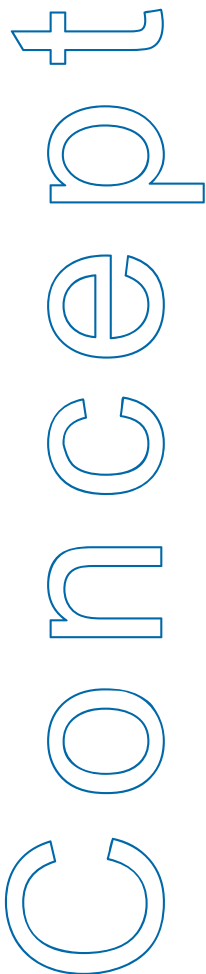
<u>archeologische verstoringsoppervlakte</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/ac66e30a129e4357aebb03502b5df9f0/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>bebouwde oppervlakte</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/4287c699c6644cfcb71caa0d5873d9d2/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Beperkingengebied - Archeologie</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/5160dc5d6ccc4ea6a034c05675337690/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Beperkingengebied archeologisch monument</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/fc9b8be993e9459fa3491175e09dae70/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Bijbehorend bouwwerk</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/c913917fa2294f1684c1b69340ae472f/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Bouwvlak</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/eac0a7db47dd4b3ebf86a18be2e4c02a/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Bouwwerk ten behoeve van een geluidswerende voorziening</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/69624823e5d74097a6bfc47a8ad55c68/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Functie Groen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/7a96b1bded0e4d6990a3cf47dde70c09/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Functie Openbaar gebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/9a8a13d9af3747d2bb949fefb9cf82a8/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Functie Verkeer - Gebiedsontsluitingswegen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/e66891f227074b9a940e599c37f99d87/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Functie Water</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/a2cb833de3444090a29d37fd9c5e8ddf/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Functie Wonen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/5ddaa40ce56548f09c457a64837e3099/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Garagebox</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/8d525f295b814316a654cf442168f90a/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Gebiedstype Bedrijfsgebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/215432541ff644b6bd5dd3791e49268e/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Gebiedstype Buitengebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/b20832fa97234747a1934eb9b8a7a3e3/nld@2026-08-17;18084661</u>
<u>Gebiedstype Centrumgebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0797/2026/a5d1763b02f745139190cefc9464f47e/nld@2026-08-17;18084661</u>



<u>Gebiedstype Gemengd gebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/16c7ea43c45d4e758e68f03c8bcaa812/nld@2026-08-17;18084661
<u>Gebiedstype Industriegebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/75bb556f294d4d1e8e074f6e1820c803/nld@2026-08-17;18084661
<u>Gebiedstype Natuur</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/b4c2fa8fc1314547b0c7c37adfb6d535/nld@2026-08-17;18084661
<u>Gebiedstype Woongebied - bestaand</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/9f89328f0d1d4bf4b248cbf3f34d0763/nld@2026-08-17;18084661
<u>Gebiedstype Woongebied - ontwikkeling</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/cc499394287840639be8a17eef95158c/nld@2026-08-17;18084661
<u>gezamenlijk geluid</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/5685ff5639304290936abdd7e0da1875/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - archeologie</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/f0a4fe8e682b4805b7b51d09e39ca220/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - besluitgebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/4be-caa209dd74114b3b18c67889e39f7/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - gestapeld</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/4a52ae7bfa9f43679d670ea4469c14bf/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/e87d2f9d1695445397cf9dd0b8d340c6/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid timmerwerfabriek</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/bf61ac7db5594e21a45de8f9927b4fe3/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid wegverkeer</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/b10664f75a8b431f9f63794e66ff31fe/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - timmerwerfabriek</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/5db1c26993014eb799efa211b0ead-be2/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - verbod telen gewassen</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/443600561b384eae-ab7cc9eb70d9b3fb/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/c7196b99e01443dca3f925c136f45f61/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - bouwvlak</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/928ceef3079742efb54acd8e6d024f60/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - De Hoeven 60b en d, Haarsteeg</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/be6b2d113f3e494abf2059f1d521d8e4/nld@2026-08-17;18084661
<u>H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/c638eea6d0d54185a4f55280c7273287/nld@2026-08-17;18084661



<u>Hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/56283f13b7c44ed2be034972c3e834d5/nld@2026-08-17;18084661
<u>Hoofdgebouw binnen gebiedstype Woongebied - ontwikkeling</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/3034f7e63c484911bd-cb827f72d6666d/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kernwinkelgebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/4c0c17564e354eada-ca7f9b87b899aba/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kernwinkelgebied Drunen</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/ef1e53f5b00342a4a66fedb4dba880c4/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kernwinkelgebied Heusden Vesting</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/b7f2029c3aef4179bb02fc9de257f489/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen)</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/dfc5df77f3fe4a8e9bc8ada868b2aa5b/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kernwinkelgebied Vlijmen</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/27227df18e2b4efcb851355fd408449b/nld@2026-08-17;18084661
<u>Kunstwerk</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/35cc1e94699b4288ae7b08a62d47179b/nld@2026-08-17;18084661
<u>langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/0b99fbd5e62b43a0857c357fc0a43496/nld@2026-08-17;18084661
<u>langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/85ddefb5ba3d435aa5a4836a79d80318/nld@2026-08-17;18084661
<u>langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/3cd1fc58cd31437182252ab86f96e1c2/nld@2026-08-17;18084661
<u>Lichtmast</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/bea73e1d045e4b3598d1d83b0cdb240a/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/cdb6bbb1133a481cb210162db785db66/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale breedte hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/a64541390641435f9f63fd070f9a5474/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale bouwdiepte hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/4bc49f5748c94eb89c192e2be85a2193/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/c25b0291ac-ba4f08bdc4c4aa40262d77/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde in voorerfgebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/05f12249930943359a90714d7ee76568/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale bouwhoogte garagebox</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/31c2a57ebcc3454a89e57aaf9cff2b6a/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximale bouwhoogte geluidswerende voorziening</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/bb71cb5fffb9461c854d88c0762962b9/nld@2026-08-17;18084661



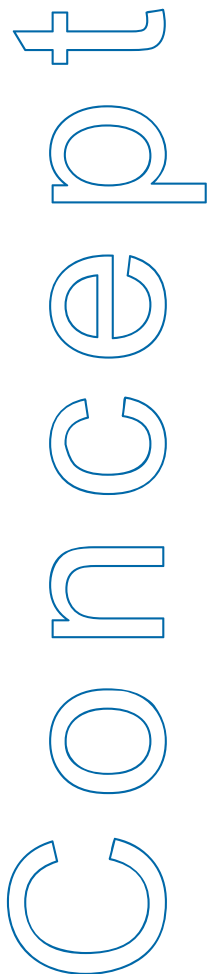
<u>maximale goothoogte garagebox</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/364f44dda4c24e92bed8a999c9e3b6b5/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximum aantal woningen</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/0e55941c600d4d57911208f74b3f840f/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/a3d260d712f54b51a7beb471fc21585e/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximum bouwhoogte hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/fbf343de56be44d3a623272d6a420613/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximum goothoogte bijbehorend bouwwerk</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/5ce559072b70452da715ce80a28d61a7/nld@2026-08-17;18084661
<u>maximum goothoogte hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/24ac1b38b5ce47a1968aadb-cd15d23b5/nld@2026-08-17;18084661
<u>minimale afstand achterste perceelsgrens</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/522a6771883f4233af5345cf2f97e339/nld@2026-08-17;18084661
<u>minimale afstand voorste perceelsgrens</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/1ba786e735e447c7a9e664fac51e29e9/nld@2026-08-17;18084661
<u>minimale afstand zijdelingse perceelsgrens</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/7ab05ca2e54a49718fe9ee67819e285f/nld@2026-08-17;18084661
<u>Nutsvoorziening</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/190a976dc88b4d9d9a255272ba5ab009/nld@2026-08-17;18084661
<u>Overig bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/66da600f6b5146e0a2dc1002ab6a73e0/nld@2026-08-17;18084661
<u>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/809269ff84dc412485ede6430a31646b/nld@2026-08-17;18084661
<u>Signalerings- en telecommunicatiemast</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/5b54d1fdf3614176bb729e976bea5155/nld@2026-08-17;18084661
<u>Stedelijk gebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/4340436c8782449fa3c0d5ecfd90c294/nld@2026-08-17;18084661
<u>Stoeptegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/583f2715383e4d458c137af6a34a7ca5/nld@2026-08-17;18084661
<u>Welstandsplichtig gebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/49ec52a9720e4e1691f253f842d676f7/nld@2026-08-17;18084661
<u>Welstandsplichtig gebied</u>	/join/id/regdata/gm0797/2026/d2e40b8d5f804a168fa348fcd03a3438/nld@2026-08-17;18084661

RR

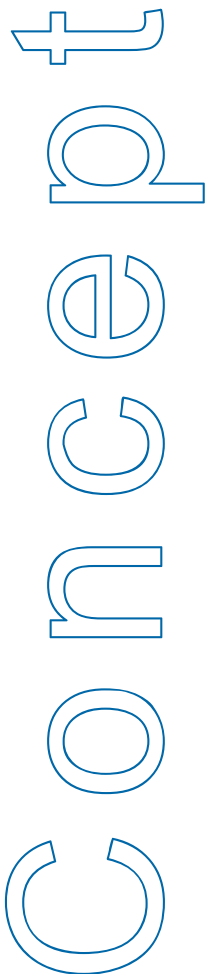
Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Begripsbepalingen

<u>aaneengebouwd hoofdgebouw</u>	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;
<u>aansluitafstand</u>	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;
<u>achtererfgebied</u>	achtererfgebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<u>achtergevel</u>	een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
<u>achtergevelrooilijn</u>	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;
<u>achterste perceelsgrens</u>	de perceelsgrens die in het verlengde van de achtergevel ligt;
<u>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</u>	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;
<u>AS SIKB 2000</u>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
<u>bebouwingsgebied</u>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<u>bed and breakfast</u>	aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt;
<u>beroep of bedrijf aan huis</u>	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;
<u>bestaand</u>	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 bouwwer-

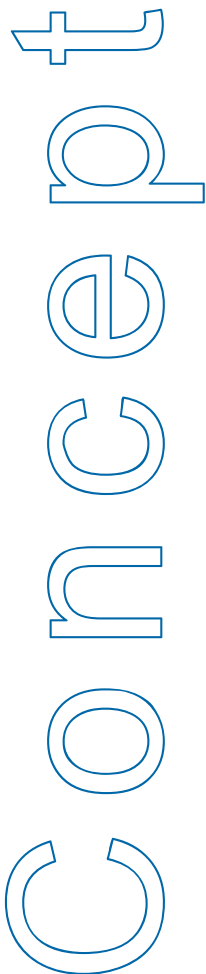


	ken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
	b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit;
<i><u>betaalbare koopwoning</u></i>	bedrag van een betaalbare koopwoning zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld;
<i><u>bijbehorend bouwwerk</u></i>	bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i><u>bouwperceel</u></i>	aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i><u>bouwvlak</u></i>	geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeleid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
<i><u>bouwwerk</u></i>	bouwwerk als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
<i><u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u></i>	bouwwerk, dat niet past binnen de definitie van een gebouw;
<i><u>BRL SIKB 2000</u></i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i><u>BRL SIKB 7000</u></i>	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;
<i><u>buitenplanse omgevingsplanactiviteit</u></i>	buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de bijlage van het omgevingsplan;
<i><u>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</u></i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i><u>DAEB-norm</u></i>	inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
<i><u>daknok</u></i>	daknok als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i><u>detailhandel</u></i>	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;
<i><u>distributienet voor warmte</u></i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i><u>garagebox</u></i>	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;
<i><u>gebouw</u></i>	gebouw als bedoeld in de bijlage van de omgevingswet;
<i><u>gebruiksoppervlakte</u></i>	gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i><u>geurgevoelig object</u></i>	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 gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<u>goedkope koopwoning</u>	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);
<u>halfvrijstaand hoofdgebouw</u>	het hoofdgebouw dat naar één zijde is begrensd door de scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw;
<u>hoofdgebouw</u>	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<u>huishouden</u>	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;
<u>huishoudinkomen</u>	inkomen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
<i>ISO 11423-1</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<u>kunstobject</u>	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;
<u>kunstwerk</u>	bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg en waterbouwkundige aard zoals bruggen viaducten duikers keerwanden beschoeiingen kademuren en dergelijke. Niet bedoeld wordt een object voor beeldende kunst, bedoeld in kunstobject;
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i>	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;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;
<u>mantelwonen</u>	samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een eerste of tweedegraads familiërelatie, zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is;
<u>mantelwoonvoorziening</u>	afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning;
<u>mantelzorg</u>	mantelzorg als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

<u><i>mantelzorgvoorziening</i></u>	<u>afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelzorg bij een bestaande woning;</u>
<u><i>middenhuurwoning</i></u>	<u>huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelsel-punten € 1.228,07 (prijspeil 2026);</u>
<u><i>NEN 2580</i></u>	<u>NEN 2580:2007/C1:2008: Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden, versie 2008</u>
<i>NEN 5725</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740</i>	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;
<i>NEN 6090</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
<i>NEN 6578</i>	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
<i>NEN 6589</i>	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
<i>NEN 6600-1</i>	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
<i>NEN 6965</i>	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
<i>NEN 6966</i>	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
<i>NEN-EN 858-1 A1</i>	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;
<i>NEN-EN 858-2</i>	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;
<i>NEN-EN 872</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673</i>	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;

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 gechlorideerde 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 fenoxalkaanherbicide, 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 fluorescentiespectrometrie, 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;

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;

nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, 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;

openbaar gebied

openbaar gebied als bedoeld in paragraaf 6.10 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;

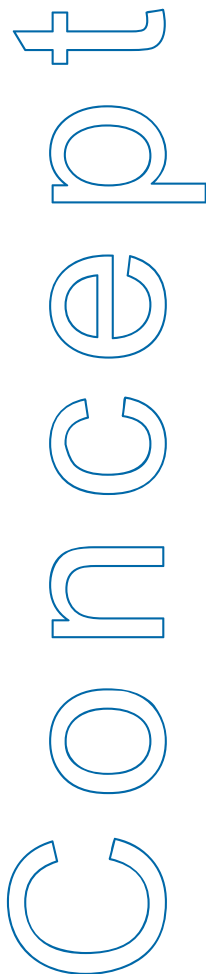
peiljaar

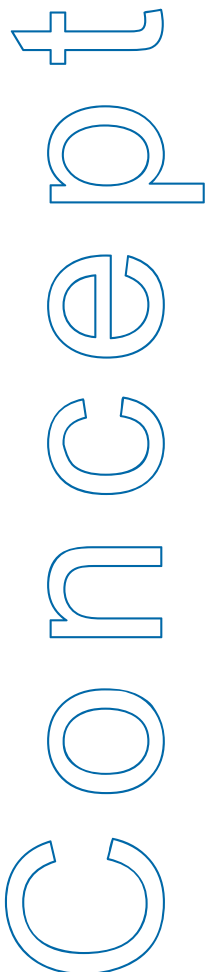
a. indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum;

b. indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum;

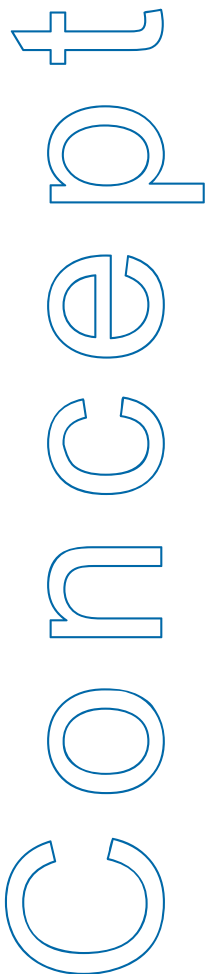
ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan

ruimtelijk besluit of ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, die bij wijze van





	<u>overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn komen te vervallen;</u>
<u>sociale huurwoning</u>	1°. een huurwoning: a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; 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 vijftientig 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;
<u>starter</u>	<u>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;</u>
<u>straatpeil</u>	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;
<u>tijdelijk deel van het omgevingsplan</u>	<u>tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet;</u>
<u>vloerpeil</u>	<u>de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer;</u>
<u>voorerfgebied – zone 1 (v)</u>	<u>gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;</u>
<u>voorerfgebied – zone 2 (z3)</u>	<u>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;</u>
<u>voorerfgebied – zone 3 (z)</u>	<u>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;</u>
<u>voorgevel</u>	<u>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;</u>
<u>voorgevelrooilijn</u>	<u>de voorste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, gezien vanaf de weg waarop het hoofdge-</u>



	<u>bouw 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;</u>
<u>voorste perceelsgrens</u>	<u>de perceelsgrens die in het verlengde van de voorgevel ligt;</u>
<u>vrijstaand hoofdgebouw</u>	<u>het hoofdgebouw dat niet is begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;</u>
<u>warmteplan</u>	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.
<u>wonen</u>	<u>activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;</u>
<u>woning</u>	<u>een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;</u>
<u>woonruimte</u>	<u>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;</u>
<u>woonwagen</u>	<u>woonwagen als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>zijdelingse perceelsgrens</u>	<u>de perceelsgrens die in het verlengde van de zijgevel ligt;</u>
<u>zijgevel</u>	<u>niet de voorgevel of achtergevel van het bouwwerk;</u>

SS

toelichting wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Algemene ~~toelichting~~ Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

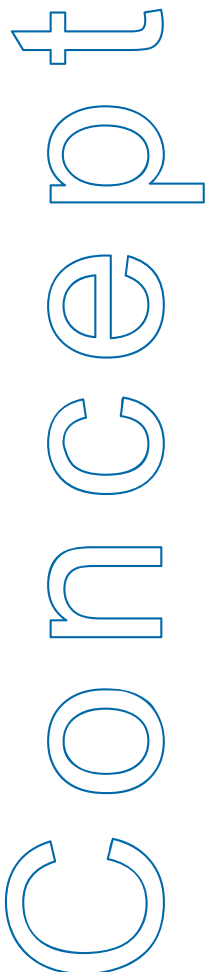
Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet verplicht gemeenten om de regels over de fysieke leefomgeving op te nemen in één instrument: het omgevingsplan. Voor u ligt het Omgevingsplan gemeente Heusden.

Het omgevingsplan bestaat uit regels en een digitale kaart, vergezeld van een toelichting. De regels en digitale kaart vormen samen het juridische kader. De toelichting bestaat om de regels verder toe te lichten. Het gaat daarbij om een toelichting op de systematiek én de inhoud. Daarmee wordt onduidelijkheid voorkomen.

De toelichting op een omgevingsplan is anders dan die bij een bestemmingsplan. Daarin werd gemotiveerd waarom voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan moet voldoen aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hoe dit gedaan wordt, is onderdeel van de motivering van een wijziging van het omgevingsplan. Deze motivering is onderdeel van het besluit om een omgevingsplan te wijzigen.

1.2 Algemene en artikelsgewijze toelichting

De toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een algemeen gedeelte en een artikelsgewijs gedeelte.



Het algemene deel licht de algemene doelen, principes en uitgangspunten toe. Het bevat ook een algemene beschrijving van het beleidskader van de gemeente en hogere overheden. Daarbij leggen we ook de belangrijkste instrumenten van de Omgevingswet uit. Deze heten de kerninstrumenten.

Het artikelsgewijze deel legt (voor zover nodig) per artikel uit wat de concrete strekking ervan is. Daarnaast geeft het een uitleg van de regel voor de rechtspraak. Daarbij geldt wel dat bij een tegenstrijdigheid tussen de regels en de toelichting de rechter aan de regels meer waarde toekent. In sommige gevallen bevat de artikelsgewijze uitleg ook een juridische of beleidsmatige onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

De toelichting begint met het algemene deel. Hierin zit de toelichting op het gehele omgevingsplan. In hoofdstuk 2 leggen we uit wat het omgevingsplan precies is en wat we daarin regelen. Ook staan daar de uitgangspunten voor de opbouw en inhoud van het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 bespreken we de relatie met andere beleidsinstrumenten (beleidsstukken). Daarbij gaan we in op de relatie met de omgevingsvisie en de programma's. Ook is er aandacht voor een aantal bijzondere programma's. Verder is in het hoofdstuk ook aandacht voor het beleid van hogere overheden, namelijk het rijk (de landelijke overheid), de provincie Noord-Brabant en de waterschappen Aa en Maas en De Dommel.

In hoofdstuk 4 beschrijven we de instrumenten die de gemeente kan gebruiken binnen het omgevingsplan. In het hoofdstuk leggen we uit wat deze instrumenten zijn en hoe ze worden toegepast. Vervolgens staat in hoofdstuk 5 de structuur van het omgevingsplan. Daarin lichten we kort toe wat in ieder hoofdstuk van het omgevingsplan te vinden is.

In hoofdstuk 6 beschrijven we de transitiestrategie. Dat is de wijze waarop de gemeente omgaat met het overzetten van de bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten naar één gemeentelijk omgevingsplan.

Daarna volgt de artikelsgewijze toelichting. Daarin geven we uitleg per artikel. Soms is het niet nodig om een artikel verder toe te lichten. In dat geval slaan we het over. De artikelsgewijze toelichting volgt dezelfde structuur als de regels van het omgevingsplan.

1 {Gereserveerd}

{Gereserveerd voor Algemene Toelichting}

2 Het omgevingsplan

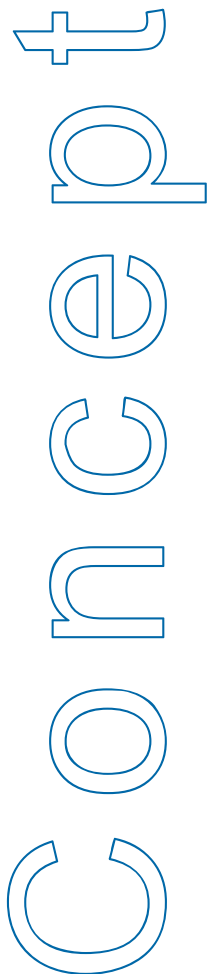
2.1 Wat is het omgevingsplan?

Elke gemeente heeft één omgevingsplan. Het bevat de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels gelden voor alle activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Het doel daarvan is om een goede balans te vinden tussen het gebruiken, ontwikkelen en beschermen van de leefomgeving.

De Omgevingswet verplicht ons om een omgevingsplan te maken. Deze wet bundelt veel verschillende wetten, die vaak over een onderdeel van de leefomgeving gingen. Denk daarbij aan wetten die gingen over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Ook in het omgevingsplan komen al deze onderwerpen samen. De bedoeling van de wetgever is dat de regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar staan en niet meer zijn versnipperd over verschillende beleidsstukken.

Het omgevingsplan is het beleidsinstrument (dat is een middel dat de overheid gebruikt om haar plannen uit te voeren) dat de doelen uit de wet en uit de omgevingsvisie uitwerkt (zie paragraaf 3.2.1). De regels in het omgevingsplan zijn bindend voor iedereen. Hierin staat welke activiteiten op welke locatie en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Ze zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De wet beoogt dat het omgevingsplan gemeentebreed wordt opgesteld en actueel blijft. De bedoeling is dat regels meerdere keren toegepast kunnen worden. Dit betekent niet dat overal dezelfde regels gelden. Kenmerkend aan het omgevingsplan is dat de regels aan locaties gekoppeld worden. Ze zijn afgestemd op het gebied waar ze van toepassing zijn. Hierdoor is het mogelijk dat sommige regels per perceel verschillen. Op deze manier kunnen we verschillende doelen in een gebied bereiken en kunnen we de unieke kenmerken van een gebied beschermen.



Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren veel regels op landelijk niveau vastgesteld. Een deel van deze regels zijn aan de gemeente overgedragen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bepaalde bouw- en milieuregels. De gemeente mag hier zelf beleid op ontwikkelen. Dit betekent dat we deze regels/onderwerpen in het omgevingsplan verwerken. Dit betekent niet dat er geen regels meer bestaan op landelijk niveau. Diverse activiteiten zijn nog steeds op landelijk niveau geregeld. Deze regels gelden voor alle initiatiefnemer. Deze regels mogen en zijn dus niet opgenomen in het omgevingsplan.

2.2 Waar gaat het omgevingsplan over?

Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Het gaat over de activiteiten die een gevolg (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Dit is een breed begrip waar diverse onderwerpen onder vallen. Toch is het niet onbeperkt. De Omgevingswet bepaalt met welk doel (oogmerk) de regels in het omgevingsplan mogen worden gesteld.

Onder de fysieke leefomgeving vallen in elk geval bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Deze lijst is niet limitatief, maar geeft wel op hoofdlijnen aan wat hieronder valt.

De wet heeft 2 doelen (artikel 1.3 Omgevingswet):

- a. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- b. Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeftes.

Doel 1 richt zich op het beschermen, doel 2 op het benutten van de fysieke leefomgeving. De wet bepaalt dat beide doelen even zwaar wegen. Hierdoor kan spanning ontstaan. Op deze punten kan het bestuur afwegingen maken.

Daarnaast gaat de wet over activiteiten met (mogelijke) gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De wet kent geen definitie van activiteit. Wat hieronder valt, volgt uit de context van de artikelen in de wet waarin het gebruikt wordt. In de praktijk gaat het vaak over een feitelijke handeling of om het nalaten van een feitelijke handeling.

Niet alle activiteiten vallen onder de Omgevingswet. Het moet gaan om activiteiten die **gevolgen** hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het gaat in ieder geval om fysieke ingrepen in de leefomgeving, zoals bouwen of graven. Ook gaat het om het gebruik van de fysieke leefomgeving zonder dat de omgeving daardoor wijzigt. Het gaat in dat geval om activiteiten die effect hebben op de fysieke leefomgeving. Dit kan op allerlei manieren, zoals activiteiten die emissies, hinder of risico's veroorzaken. Ook kan het gaan om activiteiten die verandering brengen in de bruikbaarheid, gezondheid of veiligheid van de omgeving.

In de wet is bovenstaande verder verduidelijkt, door te stellen dat het in ieder geval gaat om:

- a. het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan;
- b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- c. activiteiten waardoor emissies, hinder, of risico's worden veroorzaakt;
- d. het nalaten van activiteiten.

Daarnaast bepaalt de wet dat 'Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving ook worden aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze wordt of kan worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving' (Artikel 1.2, vierde lid van de Omgevingswet). Veel regels in de Omgevingswet en het omgevingsplan zijn gericht op het beschermen van de gezondheid en veiligheid van de mens.

Dit kent wel een beperking. Er zijn ook activiteiten, handelingen en gedragingen die rechtstreeks van invloed zijn op de gezondheid en veiligheid van de initiatiefnemer zelf of op die van anderen. Deze vallen niet onder de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het gaat hier dan om onderwerpen zoals veilig verkeersgedrag, voedselveiligheid, arbeidsomstandigheden, dierenwelzijn, openbare orde en woonruimteverdeling.

De Omgevingswet is niet bedoeld om te sturen op gedrag dat ongezond of onveilig is. Alleen als de gevolgen invloed hebben op de fysieke leefomgeving, vallen ze onder de Omgevingswet.

2.3 Wijzigingsrondes

Er geldt één omgevingsplan voor de hele gemeente. Elke nieuwe ontwikkeling die daar niet in past, vraagt dus om een wijziging van dat ene omgevingsplan. We verwerken de wijzigingen in één of meerdere wijzigingsrondes per jaar. Nieuwe ontwikkelingen lopen mee in deze wijzigingsrondes en volgen dus geen individuele procedures. Nieuwe ontwikkelingen waarvoor een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is verleend, worden in een latere wijzigingsronde verwerkt in het omgevingsplan.

De werkwijze is te vergelijken met een bus:

Beeldspraak bus	Een wijzigingsronde
 Zie het als een bus, deze komt op gezette tijden bij de bushalte aan.	Een wijzigingsronde conform planning raadsvergaderingen.
 Je moet een geldig kaartje hebben.	De stukken van initiatiefnemers moeten volledig en goedgekeurd zijn.
 Ben je te laat dan neem je de volgende bus	Initiatiefnemers krijgen een deadline. Halen ze die niet, dan moeten ze wachten op de volgende wijzigingsronde.
 De buschauffeur houdt het overzicht en zorgt ervoor dat de bus op tijd vertrekt.	Het is nodig om alle initiatieven/ thema's/ gebieden etc. per wijzigingsronde te coördineren.
 De bus komt aan op de bestemming.	De raad stelt het wijzigingsbesluit vast met daarin alle initiatieven/ thema's/ gebieden etc. Daarna kan de volgende bus vertrekken.

Per wijzigingsronde wordt een besluit genomen om het omgevingsplan te wijzigen. Dit heet een wijzigingsbesluit. In dat besluit geven we aan hoe we het omgevingsplan wijzigen. Daarbij hoort een motivatie die onderbouwt waarom we voor deze wijzigingen kiezen.

Tijdens de procedure om het omgevingsplan te wijzigen, heeft iedereen de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De raad stelt het omgevingsplan vast en betreft hierbij de zienswijzen. Behalve in de gevallen waarvan de raad heeft besloten om dit aan het college te delegeren. Tegen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan staat beroep open bij de Raad van State.

2.4 Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)

Met de invoering van de Omgevingswet is op juridisch vlak een hoop gewijzigd. Maar dat is niet de enige belangrijke verandering die de Omgevingswet met zich meebrengt. Een ander belangrijk aspect is de digitalisering. Niet langer zijn de instrumenten van de Omgevingswet traditionele 'papieren' beleidsstukken. Het zijn digitale instrumenten die te vergelijken zijn met een database. Om dit alles in te kunnen zien, is een landelijk digitaal systeem gebouwd in opdracht van de rijksoverheid. Dit wordt het digitaal stelsel Omgevingswet genoemd (hierna DSO).

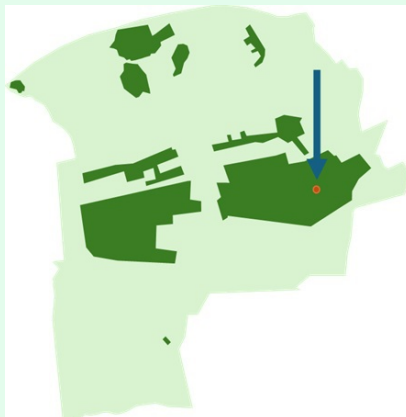
Het DSO heeft drie functies:

- gebruikers moeten kunnen inzien welke regels gelden op een bepaalde locatie;
- gebruikers moeten kunnen nagaan of een specifieke activiteit is toegestaan en onder welke voorwaarden;
- gebruikers moeten een vergunning kunnen aanvragen via het DSO.

Het omgevingsplan is opgenomen in het DSO. Het is in te zien via het omgevingsloket. Het omgevingsplan is in te zien via de functie "regels op de kaart". Hier kan de gebruiker zien welke regels op zijn locatie gelden.

Het omgevingsplan als database

Wanneer de gebruiker op een locatie klikt, zoekt het DSO alle regels op die op die locatie gelden. Dit wordt de 'sateprikker' genoemd. Alle andere regels die in het omgevingsplan zitten, laat het DSO niet zien. Enige uitzondering is wanneer de gebruiker aangeeft alle regels te willen zien.



Lang niet alle projecten en initiatieven vinden plaats op één punt. Daarom kan de gebruiker ook zoeken op adres, perceel, coördinaten of zelf een vlak intekenen. Dat laatste mag ook groter zijn dan één perceel. Het DSO laat dan alle regels zien die binnen dat vlak gelden.

Om dit mogelijk te maken wordt het omgevingsplan anders opgebouwd dan bestemmingsplannen en verordeningen. Alle regels zijn opgenomen in losse bouwstenen. Aan elke bouwsteen hangen een aantal labels. Deze labels vertellen het systeem voor welke locatie ze gelden, over welk onderwerp de regel gaat, wat voor soort regel het is etc. Het labelen van de bouwstenen heet 'annoteren'. Al deze gelabelde bouwstenen liggen in een grote kast. Die kast met de bouwstenen en labels zijn het omgevingsplan.

Wanneer de gebruiker met de sateprikker de geldende regels op een locatie wil zien, gaat het DSO in de kast zoeken. Het zoekt daarbij naar de locatie en/of onderwerpen die de gebruiker aangeeft. Alle bouwstenen die hieraan voldoen laat het DSO zien. Zo kan de gebruiker alle regels voor zijn situatie inzien.

Bovenstaande systematiek werkt niet op papier. Om die reden is er geen papieren versie van het omgevingsplan.

Andere functies in het omgevingsloket

Het omgevingsloket is de centrale plek waar alle digitale informatie over de leefomgeving onder de Omgevingswet samenkomen. Zo kan iedereen deze informatie op 1 plek bekijken en gebruiken. Het omgevingsloket is onderdeel van het DSO.

Het omgevingsloket bestaat uit meerdere onderdelen:

Vergunningcheck:

Hierin kunnen initiatiefnemers controleren of ze hun plannen mogen uitvoeren en of ze daarvoor toestemming van de overheid nodig hebben. Het gaat hier niet alleen om de vergunningsplichten van de gemeente, maar ook om de vergunningsplichten die het rijk, de provincie en het waterschap instelt. De vergunningsplichten die de gemeente instelt, moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.

Dit gebeurt met vragenbomen. Deze vragenbomen worden door ieder overheidsorgaan gemaakt. De gemeenten moeten dit doen op basis van het omgevingsplan. Deze vragenbomen worden ook toepasbare regels genoemd. Dat zijn vertalingen van juridische regels naar begrijpelijke taal.

Aanvragen:

Hier kunnen initiatiefnemers digitaal een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarnaast kunnen ze via deze weg meldingen indienen. Via het DSO komt deze aanvraag of melding binnen bij het verantwoordelijke bestuursorgaan. Zij behandelen vervolgens de aanvraag.

Regels op de kaart:

Hier kunnen alle regels van overheden over de fysieke leefomgeving worden ingezien. Dit onderdeel is onder het kopje 'het omgevingsplan als database' toegelicht.

Maatregelen op maat:

Dit onderdeel helpt initiatiefnemers om zich te houden aan regels die gelden voor een activiteit. De maatregelen zijn daar namelijk op gebaseerd. Door de maatregelen te nemen, voldoen initiatiefnemers aan de regels. De maatregelen zijn opgebouwd uit:

- a. een korte beschrijving van de maatregel;
- b. een toelichting op de maatregel;
- c. een link naar de juridische grondslag van de maatregel;

Mijn omgevingsloket

In het omgevingsloket staan aanvragen, meldingen en informatieplichten in 'mijn omgevingsloket' onder 'mijn projecten'. Opgeslagen vergunningchecks en maatregelen zijn hier ook te vinden. Initiatiefnemers kunnen in 'Mijn omgevingsloket' hun projecten in 1 overzicht terugvinden en beheren. Bijvoorbeeld om een aanvraag aan te vullen of een nieuwe aanvraag te doen. Ook kunnen ze hier de deelnemers aan hun project beheren.

3 Relaties met andere beleidsinstrumenten

3.1 Inleiding

De Omgevingswet geeft de gemeente meerdere beleidsinstrumenten. Het omgevingsplan is het beleidsinstrument waarmee de gemeente aangeeft welke activiteiten op welke locatie en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Toch staat het omgevingsplan niet op zichzelf. Er is samenhang met de andere kerninstrumenten uit de Omgevingswet. Voor de gemeente zijn dat de omgevingsvisie en de programma's.

Naast de andere instrumenten heeft het omgevingsplan zelf ook juridisch gereedschap binnen het omgevingsplan. Daar gaan we in hoofdstuk 4 verder op in.

3.2 Gemeentelijke beleidsinstrumenten

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingswet maakt een onderscheid tussen strategisch beleid en uitvoeringsgericht beleid. In de omgevingsvisie staat het strategische beleid. Hierin staan de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. De visie biedt handvatten en kaders waarmee we afspraken kunnen maken over ontwikkelingen in onze gemeente. Dat gaat bijvoorbeeld over nieuwe woningen, een groene straat, mobiliteit en plekken om te kunnen ondernemen. Niet alles kan overal. Daarom is de omgevingsvisie een integrale visie.

De omgevingsvisie is leidend bij het opstellen van het omgevingsplan. De doelen van de omgevingsvisie zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn deze doelen vertaald naar juridische regels. Deze regels gelden voor iedereen.

3.2.2 Het programma

Het uitvoeringsbeleid kan in een of meerdere programma's worden opgenomen. Dit zijn aparte beleidsstukken. Ze zijn geen onderdeel van de omgevingsvisie of het omgevingsplan. Dit maakt een flexibele uitvoering mogelijk. In een programma vult de gemeente beleid uit de omgevingsvisie concreter in voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen.

Een programma bindt alleen het bestuursorgaan dat het programma vaststelt. We kunnen programma's wel vertalen in algemene regels in een omgevingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van maatwerkregels.

3.2.3 Bijzondere programma's

Naast het gewone programma noemt de wet 3 bijzondere programma's. Dat zijn:

- a. programma's die bij wet verplicht zijn;
- b. programma's die verplicht zijn vanwege (dreigende) overschrijding van omgevingswaarden;
- c. programma's met een programmatische aanpak;

Bij wet verplichte programma's

De Omgevingswet kan bepaalde programma's verplichten. Op dit moment is er één programma dat voor de gemeente verplicht kan zijn. Dat is een actieplan geluid. Dit geldt alleen voor de gemeenten die het Rijk heeft aangewezen. Voor het actieplan geluid gaat het over artikel 2.40 van de Omgevingsregeling. De gemeente Heusden is hiervoor niet aangewezen. Dit neemt niet weg dat dit in de toekomst kan veranderen.

Verplichte programma's bij (dreigende) overschrijding van omgevingswaarden

Het omgevingsplan kan omgevingswaarden bevatten (zie paragraaf 4.8). Daarnaast kunnen hogere overheden omgevingswaarden opleggen. Bij een overschrijding of een dreigende overschrijding van deze waarden, stelt de wet het maken van een programma verplicht. Dit programma is gericht op het voldoen aan die omgevingswaarde.

Programma's met programmatische aanpak

Bij programma's met een programmatische aanpak bestaat een koppeling tussen een te bereiken doelstelling voor de fysieke leefomgeving én de vergunbaarheid van activiteiten. In zo'n programma staat welke ruimte er, gelet op de omgevingswaarde of de andere doelstelling, in een aangegeven gebied en periode beschikbaar is voor activiteiten. De doelstelling is vastgelegd als beoordelingsregel voor bepaalde activiteiten. Het programma bevat maatregelen om te voldoen aan bepaalde doelen voor de fysieke leefomgeving. Hiermee creëert een programma met programmatische aanpak ruimte voor ontwikkelingen wanneer bepaalde doelen onder druk staan. De beoordeling van activiteiten vindt gedurende de looptijd in het aangewezen gebied plaats aan de hand van het programma. Een voorbeeld hiervan is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit'.

Wanneer de gemeente een programma met programmatische aanpak wil toepassen, moet het een grondslag hebben in het omgevingsplan. In paragraaf 4.9 gaan we daar verder op in.

3.2.4 De omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is een toestemming om een bepaalde activiteit te verrichten. Hiervoor is een beoordeling vooraf nodig. Het omgevingsplan bepaalt wanneer een omgevingsvergunning nodig is. Om die reden is dit instrument opgenomen in het hoofdstuk 'binnenplans instrumentarium' in paragraaf 4.3.

3.3 Doorwerking hogere wet- en regelgeving

3.3.1 Rechtstreeks doorwerkende regels

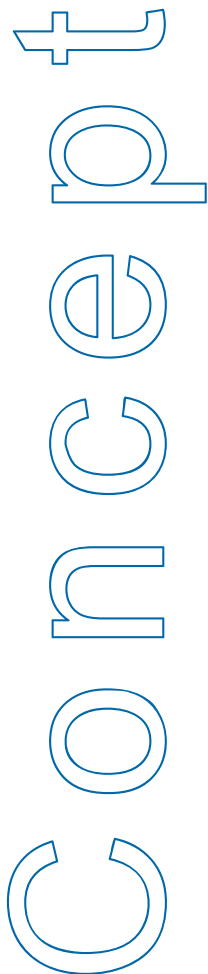
Met de komst van de Omgevingswet zijn diverse landelijke regels naar de gemeenten overgeheveld. Toch blijven er veel hogere regelingen (regels van de provincie en de landelijke overheid) van kracht. Het gaat om regels die iedereen rechtstreeks binden, maar ook om opdrachten aan lagere overheden. Dat zijn instructies en instructieregels. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod.

Regels die iedereen binden gaan voor op de regels in het omgevingsplan. Zoals bijvoorbeeld algemene regels voor de fysieke leefomgeving die zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Iedereen moet zich aan deze regels houden. In het Bal staat of voor bepaalde activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is. Het omgevingsplan bepaalt dit ook. Het omgevingsplan mag niet regelen wat het Bal al regelt. Het Bal regelt ook wie het bevoegd gezag is.

Hetzelfde geldt voor het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast geeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. Het Bbl bevat ook een opsomming van bouwwerken die, ongeacht wat het omgevingsplan bepaalt, zonder vergunning zijn toegestaan. Deze lijst van bouwwerken is korter dan de vergelijkbare lijst die ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening bestond (de zogenaamde kruimelgevallenlijst).

3.3.2 Instructies

Naast rechtstreekse regels kan hogere regelgeving eenmalige opdrachten van hogere bestuursorganen (rijk of provincie) aan lagere bestuursorganen (provincie of gemeente) bevatten. Dit heten instructies. Instructies zijn altijd tussen overheden en zijn alleen bindend voor de overheden, en dus niet voor iedereen rechtstreeks bindend. De provincie kan een instructie geven aan de gemeen-



teraad of het waterschapsbestuur. Het Rijk kan een instructie geven aan het bestuur van een gemeente, een waterschap of een provincie. Een instructie kan ook een opdracht zijn om iets niet te doen.

Met een instructie wordt aangegeven hoe een lagere overheid haar taken of bevoegdheden moet uitvoeren. Daarmee krijgt beleid van hogere overheden een plek in het beleid van lagere overheden. Het is bedoeld voor beleidsdoorwerking en niet als een correctie achteraf.

Een instructie kan een opdracht bevatten om:

- a. een besluit over het wijzigen van het omgevingsplan te nemen;
- b. een besluit over het wijzigen van het omgevingsplan niet te nemen;
- c. een besluit over het wijzigen van het omgevingsplan op een voorgeschreven wijze te nemen.

Een instructie kan ook gaan om het doen of nalaten van een taak of om een bevoegdheid uit te voeren.

Als een bestuursorgaan een instructie geeft, moet het daarbij een termijn stellen waarbinnen de lagere overheid die de instructie heeft gekregen, de instructie moet uitvoeren. Het bestuursorgaan dat de instructie moet opvolgen, moet deze juist, volledig en op tijd uitvoeren. Wanneer dit niet gebeurt, kan niet opnieuw een instructie worden gegeven. Wel kan het hogere bestuursorgaan dan interbestuurlijke toezichtsinstrumenten toepassen, zoals schorsing of vernietiging van besluiten of indeplaatsstelling.

3.3.3 Instructieregels

Behalve instructies, kunnen hogere overheden ook instructieregels vaststellen. Dat zijn algemene regels waarmee een bestuursorgaan aangeeft hoe een ander bestuursorgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument uit de Omgevingswet. Ze zijn bedoeld voor situaties die zich kunnen herhalen. Ze zijn dus niet eenmalig.

De instructieregels van de landelijke overheid staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregels van de provincie staan in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Wanneer een instructieregel niet juist, onvolledig of te laat uitgevoerd is, kan dat gevolgen hebben. De rechter kan namelijk het instrument (bijvoorbeeld het omgevingsplan) waarover de instructieregel gaat geheel of gedeeltelijk schorsen of vernietigen.

Bij het opstellen van het omgevingsplan is rekening gehouden met de instructieregels. In de motivering van het wijzigingsbesluit staat hoe deze verwerkt zijn.

3.4 De waterschapsverordening

Naast het omgevingsplan staat de waterschapsverordening. Voor het grootste gedeelte van de gemeente is dit de Waterschapsverordening Aa en Maas. Voor het gedeelte ten zuiden van het kanaal (Giersbergen en de Loonsche en Drunense Duinen) is dit de Waterschapsverordening De Dommel.

-

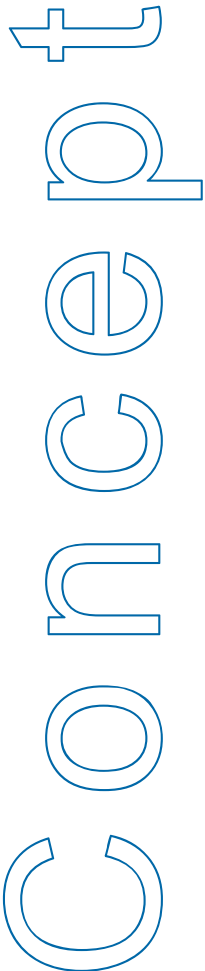
De waterschapsverordeningen bevatten regels die worden vastgesteld door de waterschappen. Ze zijn specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheersgebied van het waterschap. De regels gaan over verschillende soorten activiteiten.

Het waterschap kan in de verordening directe regels voor iedereen instellen. Ook kan het vergunningplichten of meldingsplichten instellen. Verder kan het waterschap op basis van de waterschapsverordening maatwerkvoorschriften stellen. Tenslotte kan het beperkingen opnemen voor gebieden in de omgeving van waterstaatswerken en wegen die zij in beheer hebben. Denk bijvoorbeeld aan een strook grond naast een sloot, waar geen gebouwen gebouwd mogen worden.

De regels in de waterschapsverordening gelden voor iedereen. Ze staan daarom ook in het Omgevingsloket.

De binnenplanse instrumenten, zoals vergunningsplichten, meldingsplichten, maatwerkvoorschriften en algemene regels kent het omgevingsplan ook. Ze worden uitgelegd in hoofdstuk 4.

Een waterschapsverordening kan géén instructies of instructieregels voor gemeenten bevatten. Wel is het bij het wijzigen van het omgevingsplan van belang om rekening te houden met de water-



schapsverordening. Als in die verordening bijvoorbeeld een beperking staat voor bouwwerken in een bepaald gebied, dan is het wenselijk om deze beperking ook in het omgevingsplan op te nemen.

4 Binnenplans instrumentarium

4.1 Inleiding

De Omgevingswet geeft verschillende instrumenten om in het omgevingsplan te gebruiken. Een aantal van die instrumenten kan al wel worden toegepast in gemeentelijke verordeningen, maar niet in bestemmingsplannen.

Het omgevingsplan kan algemene verboden bevatten, algemene regels waarbinnen bepaalde activiteiten zijn toegestaan en vergunningplichten met specifieke beoordelingsregels. Het kan meldingsplichten bevatten, mogelijkheden bieden voor maatwerk- of vergunningvoorschriften, en er kunnen specifieke zorgplichten worden vastgesteld. Ook is er nieuw instrumentarium, zoals de omgevingswaarde en de mogelijkheid om programma's met een programmatische aanpak vast te stellen.

Bij het opstellen van activiteiten is het van belang dat we goed nadenken over welke instrumenten we willen gebruiken om de doelen te bereiken.

In dit hoofdstuk gaan we in op deze binnenplanse mogelijkheden. Kennis daarover is namelijk van belang om het omgevingsplan te kunnen maken én te kunnen gebruiken. In dit hoofdstuk beperken we ons tot een uitleg over de mogelijkheden per instrument. De wijze waarop we deze daadwerkelijk inzetten op specifieke onderdelen van het omgevingsplan staat, waar nodig, in de artikelsgewijze toelichting en de motivering van het wijzigingsbesluit waarin de regeling is opgenomen.

4.2 Algemene regels

Het omgevingsplan bevat algemene regels. Algemene regels zijn regels die rechtstreeks bepalen binnen welke grenzen een bepaalde activiteit is toegestaan. Ze zijn rechtstreeks gericht tot de initiatiefnemer. Er vindt geen voorafgaande beoordeling door de gemeente over de toelaatbaarheid plaats. Degene die de activiteit wil ondernemen, moet zelf beoordelen of dat mag.

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is om zoveel mogelijk te volstaan met het stellen van algemene regels voor activiteiten. Dan heeft de initiatiefnemer van een activiteit geen voorafgaande toestemming in de vorm van een vergunning nodig. Hiermee wordt de lastendruk beperkt. Soms is een beoordeling vooraf nodig. Bijvoorbeeld wanneer een activiteit grote gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving. In die gevallen is het logischer om een vergunningsplicht op te nemen in het omgevingsplan (zie paragraaf 4.3).

Omdat de initiatiefnemer bij algemene regels zelf beoordeelt of hij/ zij de activiteit mag uitvoeren en binnen welke voorwaarden, moeten we algemene regels opstellen die concreet, helder, beperkt in aantal en overzichtelijk zijn. Is dat niet mogelijk, dan kunnen we kiezen voor een binnenplanse vergunningplicht. Een vergunningplicht gaat altijd vergezeld van beoordelingsregels. Aan de hand daarvan beoordeelt het bevoegd gezag of in het specifieke geval sprake is van een aanvaardbare activiteit.

Algemene regels ontlasten in beginsel de burger en de gemeente, omdat er geen vergunningplicht geldt. Zoals gezegd, beoordeelt de initiatiefnemer zelf of de activiteit binnen de aangegeven grenzen past. Wanneer iemand van mening is dat een initiatiefnemer de regels overschrijdt, kan deze een verzoek om handhaving doen. Een verschuiving van vergunningplichten naar algemene regels betekent dan ook een verschuiving van vergunningverlening naar toezicht en handhaving.

4.3 Omgevingsvergunningen

4.3.1 Algemeen

Naast algemene regels kunnen we in het omgevingsplan ook vergunningsplichten opnemen. Dit kan op basis van artikel 4.4, tweede lid, van de Omgevingswet. Deze vergunning heet een 'omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit'. Dit staat in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet. In bijlage 1 van de wet is voor het begrip omgevingsplanactiviteit een definitie opgenomen. De definitie is: Een activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarover het omgevingsplan bepaalt dat het is verboden om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan;

- b. een activiteit waarover het omgevingsplan bepaalt dat het is verboden om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of;
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

De wet geeft ook de mogelijkheid om in het omgevingsplan te bepalen dat we in een omgevingsvergunning vergunningvoorschriften opnemen. Dit staat in artikel 4.5 Omgevingswet. Dit biedt mogelijkheden voor maatwerk per geval, waarbij we rekening kunnen houden met de lokale situatie. Deze mogelijkheid is uitgewerkt in paragraaf 4.6.

De Omgevingswet kent ook andere omgevingsvergunningen dan voor de omgevingsplanactiviteit. Deze staan in artikel 5.1 van de Omgevingswet. Het gaat bijvoorbeeld om een vergunningplicht voor:

- a. een rijksmonumentenactiviteit;
- b. een Natura 2000-activiteit;
- c. Een flora- en fauna-activiteit.

De wet en de daarbij behorende besluiten bepalen voor welke activiteiten vergunningplichten gelden, welke beoordelingsregels van toepassing zijn en welke aanvraagvereisten er gelden.

Een bijzondere vorm van een vergunningplichtige activiteit die geen omgevingsplanactiviteit is, is de bouwactiviteit. In de Omgevingswet wordt namelijk een verschil gemaakt tussen de technische en ruimtelijke bouwactiviteit. Dit wordt ook wel 'de knip' genoemd. De technische bouwactiviteit gaat over een toets aan de regels voor de technische bouwkwaliteit in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat dan bijvoorbeeld om de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

Het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, gaat over de toets van de aanvraag aan de regels voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Er zijn ook regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de toegekende functies aan locaties. De ruimtelijke bouwactiviteiten zijn in het Omgevingsplan opgenomen in hoofdstuk .

4.3.2 Vergunningsplichten in het omgevingsplan

In bepaalde gevallen is het nodig dat het gemeentebestuur vooraf beoordeelt of een activiteit wenselijk is. Bijvoorbeeld omdat de gevolgen voor de fysieke leefomgeving groot zijn of omdat de plaatselijke situatie daarom vraagt. In die gevallen introduceren we een vergunningplicht. De vergunningplicht gaat altijd samen met een verbod om de activiteit zonder vergunning te verrichten.

Aan een vergunningsplicht kunnen we aanvraagvereisten koppelen. Die geven aan wat de initiatiefnemer aan moet leveren, zodat de gemeente de vergunningaanvraag goed kan behandelen. In hoofdstuk 5 zijn de aanvraagvereisten opgenomen die altijd gelden. Per activiteit kunnen we aanvullende aanvraagvereisten opnemen. In hoofdstuk 5 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders aanvullende gegevens of bescheiden kan opvragen als dit nodig is voor de beoordeling. Deze aanvullende gegevens of bescheiden hoeven we niet op te nemen in het omgevingsplan. Het gaat hier juist om gegevens of bescheiden waarvan de noodzaak niet van te voren voorzienbaar was.

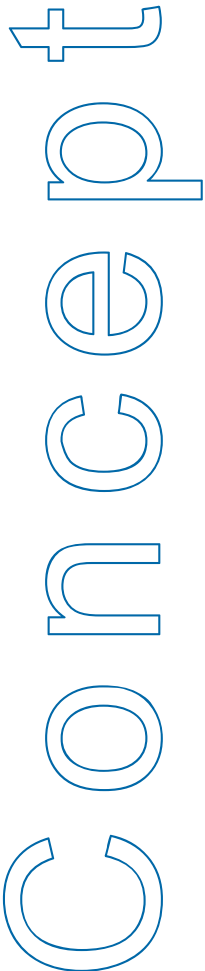
Aan de vergunningsplicht zijn altijd beoordelingsregels gekoppeld. De gemeente toetst of de aangevraagde vergunning voldoet aan de beoordelingsregels. Als de aanvraag volgens het gemeentebestuur aan de eisen voldoet, moet de gemeente de vergunning verlenen. Deze regels kunnen open en gesloten normen bevatten.

4.3.3 Open en gesloten normen

Een gesloten norm is een norm die helder en duidelijk aangeeft wat mag en wat niet mag. Een gesloten norm is objectief. Er is geen ruimte voor een nadere interpretatie. Een aanvraag voldoet wel of niet aan de norm.

Daarnaast bevat het omgevingsplan open normen. Daarmee kan het college van burgemeester en wethouders een afweging maken over de toelaatbaarheid van een activiteit. Het kan daarbij rekening houden met de specifieke omstandigheden van het geval. Bij de toets aan deze norm is er ruimte voor interpretatie. Bij het gebruik van een open norm geeft het omgevingsplan ruimte aan het college van burgemeester en wethouders om dit verder in te vullen.

De hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald bij de vaststelling van het omgevingsplan. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt op basis van de



regels in het omgevingsplan beoordeeld in hoeverre een concreet initiatief mogelijk is. Dit maakt een flexibelere aanpak mogelijk.

Om de open normen verder in te vullen, kan het college van burgemeester en wethouders een beleidsregel bij de open normen vastleggen. Dit zijn zogenaemde “wet interpreterende beleidsregels”. Daarin geeft het college aan hoe het aan de open norm toetst. Hierop is een uitzondering: alleen de gemeenteraad mag beleidsregels vaststellen die gaan over het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstand). Dit staat in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De verwachting is dat bij de toetsing van veel activiteiten zowel van open als gesloten normen gebruik wordt gemaakt. Een voorbeeld is bouwen. Daar kan een gesloten norm gelden die een maximale bouwhoogte vastlegt en een open norm gelden voor welstand.

4.3.4 Verschuiven onderzoekslast

Het gebruik van open normen brengt een verschuiving van de onderzoekslast met zich mee. Voorheen waren onderzoeken vereist bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan. Nu schuift dit door naar de realisatiefase, ten tijde van de aanvraag van de vergunning. Hierdoor kunnen onderzoeken zich toespitsen op een concreet voorgenomen initiatief. Dat scheelt doorrekening van diverse varianten, wat nodig is in de fase van vaststelling van wijziging van het een omgevingsplan, wanneer de concrete invulling van het initiatief nog niet bekend is.

Dit betekent niet dat er helemaal geen onderzoeken meer nodig zijn bij het vaststellen van een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. De beoordelingsregels uit het omgevingsplan bepalen de nog te maken afweging. Die blijft vaak beperkt tot enkele onderwerpen binnen de totale reikwijdte van de Omgevingswet. Wanneer voor een activiteit een vergunningplicht geldt, verschuift dus niet de hele afweging, maar slechts onderdelen daarvan. De hoofdlijnen van een ontwikkeling worden al bepaald bij vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. De aanvaardbaarheid daarvan moet in dat geval al bij het vaststellen van het wijzigingsbesluit zijn onderzocht. Slechts de onderzoeksonderwerpen waarop een nadere afweging plaatsvindt bij een vergunningsplicht, worden doorgeschoven.

4.3.5 Eén feitelijke handeling kan bestaan uit meerdere juridische activiteiten

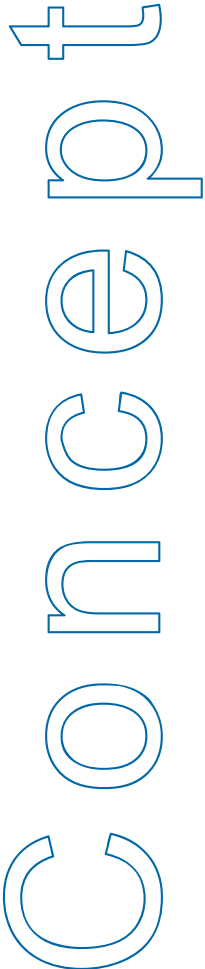
Het omgevingsplan bevat regels over verschillende juridische activiteiten. Deze komen niet één op één overeen met de feitelijke fysieke handelingen. Het komt voor dat één handeling bestaat uit meerdere juridische activiteiten. Een voorbeeld hiervan is het verbouwen van een gemeentelijk monument. De feitelijke handeling is het verbouwen. De juridische activiteiten zijn bouwen én het wijzigen van een gemeentelijk monument. Voor beide geldt een losse vergunningplicht. Dit zijn twee losse activiteiten, die in de tijd niet gescheiden kunnen worden.

Voorheen gold voor dergelijke activiteiten het vereiste van een onlosmakelijke samenhang. De initiatiefnemer moest beide activiteiten in één vergunningaanvraag aanvragen. Dit beperkte de flexibiliteit van de initiatiefnemer. De Omgevingswet verplicht niet meer om beide activiteiten in één aanvraag op te nemen. De initiatiefnemer kan zelf beslissen wanneer hij/ zij welke activiteit aanvraagt. De initiatiefnemer is er wel zelf voor verantwoordelijk dat hij/ zij over alle benodigde vergunningen beschikt vóór aanvang van de activiteiten.

Een belangrijk voordeel van gelijktijdige vergunningaanvraag voor twee of meer activiteiten is dat de verschillende activiteiten in samenhang getoetst kunnen worden. Ook de eventuele voorschriften aan de vergunning kunnen beter op elkaar worden afgestemd. Er wordt ook maar één vergunning verleend. Een nadeel is dat alle kosten voor het verzamelen van de gegevens en leges in één keer van toepassing zijn. Bij meerdere aanvragen worden deze kosten per keer in rekening gebracht. Het is uiteindelijk de keuze van de initiatiefnemer om de activiteiten samen of los aan te vragen.

De initiatiefnemer is er zelf voor verantwoordelijk dat hij/ zij zich laat informeren over de geldende wet- en regelgeving en alle benodigde vergunningen aanvraagt. De Omgevingswet faciliteert de aanvrager hierbij. Met het doorlopen van de “vergunningscheck” uit het Omgevingsloket online ziet de aanvrager voor welke activiteiten een vergunning nodig is. Daarnaast heeft de gemeente de inspanningsverplichting om een initiatiefnemer in kennis te stellen van eventuele andere op de aanvraag te nemen besluiten die ook nodig zijn voor de activiteiten die de initiatiefnemer wil verrichten. Dit staat in artikel 3:20 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het principeverzoek en een conceptverzoek hebben ook een belangrijke functie, zeker bij complexe projecten. Bij het principeverzoek wordt een eerste inschatting van de haalbaarheid gemaakt. Bij



het conceptverzoek worden de benodigde stukken vast getoetst op volledigheid voordat de daadwerkelijke vergunning wordt aangevraagd. De gemeente adviseert initiatiefnemer van complexe projecten om van deze instrumenten gebruik te maken. Het is niet verplicht.

Voor verschillende projecten zijn veel verschillende combinaties van activiteiten aan de orde. Om die reden heeft de gemeente Heusden ervoor gekozen om de verschillende activiteiten gescheiden te houden. Een voorbeeld is een bouwplan voor een hoofdgebouw in een gebied waar archeologische verwachtingswaarden zijn. Er moet dan getoetst worden aan de activiteit "bouwen van een hoofdgebouw" en "activiteit in archeologisch waardevol beperkingengebied".

4.4 Specifieke zorgplicht

In artikel 1.6 van de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen. Die bepaalt dat eenieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving. Aanvullend daarop kan het omgevingsplan specifieke zorgplichten bevatten. Die zijn gericht tot degene die een bepaalde activiteit verricht.

Specifieke zorgplichten geven voor een activiteit het doel aan dat bij de bescherming van de fysieke leefomgeving bereikt moet worden. De middelen om dat doel te bereiken zijn niet beschreven. Dit zorgt voor flexibiliteit in de manier waarop de initiatiefnemer het doel bereikt.

Specifieke zorgplichten dragen in verschillende situaties bij aan de doelen van de Omgevingswet:

- a. Ze dragen bij aan het beperken van gedetailleerde regels, zonder dat er onduidelijkheid ontstaat;
- b. Ze beschermen de leefomgeving bij nieuwe of gewijzigde activiteiten, waar bij het opstellen van het omgevingsplan geen rekening mee kon worden gehouden;
- c. Ze geven aan hoe gehandeld moet worden als vanwege verschillen een algemene regel niet toegepast kan worden;
- d. Ze kunnen helpen met hoe te handelen in bijzondere situaties.

De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de specifieke zorgplichten ligt bij de initiatiefnemer. Die moet de activiteit zo uitvoeren dat de gevolgen aanvaardbaar zijn voor de fysieke leefomgeving. Door gebruik te maken van specifieke zorgplichten hoeven we niet elke mogelijke handeling in regels vast te leggen. Daarnaast hoeven we niet voor elke mogelijke situatie gedetailleerde geboden en verboden te verwerken in het omgevingsplan.

Bij het opstellen van regels over activiteiten is het zoeken naar de balans van verschillende typen regels van groot belang. Dit geldt ook voor specifieke zorgplichten. We moeten voorkomen dat specifieke zorgplichten leiden tot:

- a. het vergroten van rechtsonzekerheid;
- b. de ontwikkeling van pseudoregelgeving (dat is regelgeving die niet op de juiste manier tot stand is gekomen);
- c. beleidsregels of jurisprudentie die feitelijk de rol van de ontbrekende regels over gaan nemen.

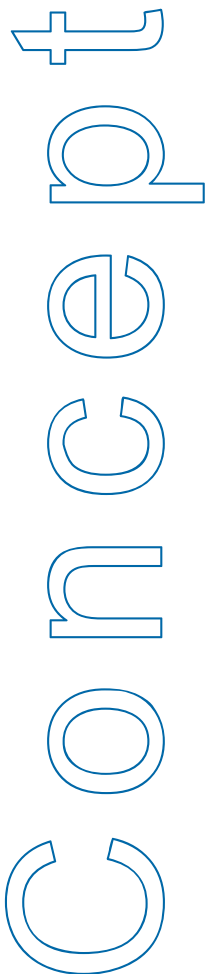
We moeten daarom steeds kijken in hoeverre het opnemen van meer uitgewerkte regels zinvol is en voor welke handelingen een specifieke zorgplicht een passender instrument is. Voor de initiatiefnemer moet in ieder geval duidelijk zijn wat de specifieke zorgplicht in een concrete geval inhoudt. Als dat niet zo is, dan is het stellen van een maatwerkvoorschrift of maatwerkregel de aangewezen weg.

De specifieke zorgplicht geldt niet voor het voorkomen of beperken van nadelige gevolgen die redelijkerwijs niet te voorzien zijn. Als dergelijke situaties voorkomen, dan moet het bevoegd gezag eerst duidelijk maken welke maatregelen nodig zijn. Dit kan ze doen met een maatwerkvoorschrift (zie paragraaf 4.6). Daarmee kunnen concrete regels voor de specifieke situatie worden vastgesteld. Als deze niet nageleefd worden, kan er gehandhaafd worden.

De specifieke zorgplicht kan ook als vangnet dienen. Het is niet altijd mogelijk of wenselijk om alle theoretische mogelijke activiteiten te reguleren. Zo zijn er activiteiten die alleen in extreme gevallen onacceptabel gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat er activiteiten zijn die niet te voorzien waren. Voorbeelden daarvan zijn activiteiten die nog niet in Nederland voorkwamen of activiteiten die ontstaan vanwege nieuwe technologische ontwikkelingen. Een zorgplicht kan ook daarvoor gelden.

4.5 Meldingsplicht en informatieplicht

Wanneer voor een bepaalde activiteit sprake is van voldoende concrete regels en er geen voorafgaande toestemming in de vorm van een vergunning is vereist, gelden algemene regels. Het is dan



aan de initiatiefnemer zelf om te beoordelen of aan de regels voldaan wordt. Gemeente en belanghebbenden zijn er in deze gevallen niet van op de hoogte dat een activiteit wordt uitgevoerd. In de meeste gevallen is dat niet bezwaarlijk.

Soms is het wel wenselijk dat de gemeente het vooraf weet. Daarom bevat de Omgevingswet (artikel 4.4) de mogelijkheid om een meldingsplicht in het omgevingsplan op te nemen. De activiteit mag pas starten wanneer de melding is gedaan. Dit stelt de gemeente in staat om vooraf nog acties te ondernemen, zoals:

- het uitvoeren van een controle voordat de activiteit van start gaat, zodat de gemeente kan bepalen of de regels worden nageleefd en geen onaanvaardbare risico's voor de fysieke leefomgeving optreden;
- bepalen of er aanvullende eisen gesteld moeten worden in de vorm van maatwerkvoorschriften (zie paragraaf 4.6). Bijvoorbeeld om een kwetsbare leefomgeving te beschermen of om te voorkomen dat een optelsom van activiteiten tot onwenselijke situaties leidt;
- zelf maatregelen treffen die een betere bescherming van de fysieke leefomgeving waarborgen;
- via een publieke kennisgeving de omgeving te informeren over een voorgenomen activiteit.

Een melding bevat altijd een verbod om de activiteit zonder voorafgaande melding te verrichten. Mocht een initiatiefnemer zonder de benodigde melding een activiteit uitvoeren, kan handhavend worden opgetreden. Indien nodig kan de activiteit zelfs worden stilgelegd, zodat het bevoegd gezag de tijd heeft om alsnog de noodzakelijke acties uit te voeren.

Het bevoegd gezag is vrij om te bepalen op welke wijze het met een melding omgaat. Het kan een ontvangstbevestiging sturen of een mening kenbaar maken over de juistheid van de melding.

Naast een meldingsplicht kan het omgevingsplan ook informatieplichten bevatten. Dat houdt de verplichting in om informatie te verstrekken aan een bestuursorgaan of andere instantie over een activiteit. De informatie moet binnen een termijn voorafgaand aan de start van de activiteit verstrekt worden. Aan een informatieplicht is géén verbod om de activiteit te verrichten gekoppeld.

4.6 Maatwerkvoorschrift

Waar mogelijk reguleren we activiteiten in dit omgevingsplan met algemene regels die voor iedereen gelden. In sommige specifieke gevallen past een algemene regel niet. Het kan zijn dat er dan behoefte is om voor die gevallen maatwerkvoorschriften te stellen. Artikel 4.5, eerste lid van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid.. Hiermee kan in een specifiek geval afgeweken worden van de regels in (een deel van) het omgevingsplan. Maatwerkvoorschriften kunnen uitsluitend gesteld worden als dat in het omgevingsplan of een regeling van een hogere overheid is bepaald. Een maatwerkvoorschrift kan zowel op verzoek van de initiatiefnemer als ambtshalve (op initiatief van de gemeente, bijvoorbeeld omdat er klachten ontvangen zijn) gesteld worden.

Een maatwerkvoorschrift houdt in dat het college van burgemeester en wethouders door middel van een beschikking in een individueel geval een plicht oplegt om aan bepaalde voorschriften te voldoen. Deze kunnen de algemene regels aanvullen of er kan van algemene regels worden afgeweken. Er staat bezwaar en beroep tegen open.

Er zijn vier vormen van maatwerkvoorschriften:

- maatwerkvoorschriften waarbij strengere eisen worden opgelegd dan opgenomen in algemene regels;
- maatwerkvoorschriften waarbij minder strenge eisen worden opgelegd dan opgenomen in algemene regels;
- Maatwerkvoorschriften waarbij onderwerpen nader worden ingevuld of aangevuld;
- Maatwerkvoorschriften waarbij van een in algemene regels opgenomen verbod een ontheffing wordt verleend. Hieraan kunnen beperkingen en voorwaarden worden gesteld.

Maatwerkvoorschriften waarbij afgeweken wordt van de regels in het omgevingsplan kunnen zowel strenger als soepeler zijn. Aanleiding voor een strenger voorschrift kan cumulatie zijn. Wanneer er meerdere overlastgevendende bronnen in de omgeving aanwezig zijn, kan de gezamenlijke belasting onwenselijk groot zijn. Aanleiding voor een soepelere norm kunnen bijzondere omstandigheden zijn bij de bedrijfsvoering van een bedrijf, waardoor het voldoen aan de reguliere norm in alle redelijkheid niet te vergen is.

Een maatwerkvoorschrift kunnen we ook gebruiken om een algemene regel nader te concretiseren of aan te vullen. Een reden hiervoor is om de handhaafbaarheid in een specifieke situatie te verbeteren. Een maatwerkvoorschrift kan ook bepalen wat een open norm of een zorgplicht in een concreet geval inhoudt.

Bij verschillende activiteiten in het omgevingsplan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Daarbij zijn de mogelijkheden niet onbegrensd. Het omgevingsplan bepaalt waarvoor de maatwerkvoorschriften kunnen gelden. De wet geeft in ieder geval al één beperking voor maatwerkvoorschriften. Ze zijn niet in te zetten met betrekking tot meet- en rekenbepalingen.

4.7 Omgevingsnormen

Een omgevingsnorm is een norm over de fysieke leefomgeving. Dit zijn waarden die een cijfer of een stuk tekst bevatten. Ze geven aan welke waarde op een bepaalde locatie geldt. De term komt niet uit de wet, maar uit de STOP/TPOD-standaard (de digitale standaard waarin het omgevingsplan gepubliceerd wordt). Voorbeelden van deze waarden zijn de maximale goot- en bouwhoogte.

Door gebruik te maken van omgevingsnormen hoeven we een regel met een bepaalde waarde maar één keer op te nemen. Vervolgens kunnen we hieraan meerdere normen koppelen. Op deze manier kunnen we bijvoorbeeld voor verschillende locaties verschillende bouwhoogtes opnemen, terwijl de regel die de maximale bouwhoogte bepaalt, slechts één keer in het omgevingsplan staat. De normen zijn bindend voor iedereen.

De omgevingsnorm is iets anders dan een omgevingswaarde. Dat instrument wordt in paragraaf 4.8 uitgelegd.

4.8 Omgevingswaarden

De Omgevingswet introduceert omgevingswaarden als een nieuw juridisch instrument. De omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze waarden worden vastgelegd in het omgevingsplan. Een omgevingswaarde bepaalt voor (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving:

- a. de gewenste staat of kwaliteit;
- b. de toelaatbare belasting door activiteiten;
- c. de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

Een omgevingswaarde wordt uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden. Ook andere objectieve termen kunnen gebruikt worden.

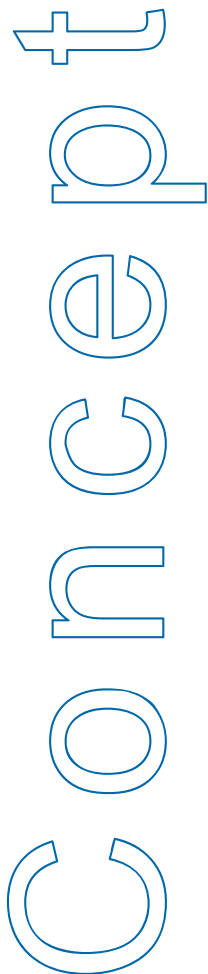
Een omgevingswaarde beschrijft de daadwerkelijke kwaliteit die op een bepaalde plaats en op een bepaald moment bereikt moet worden, nagestreefd wordt of in stand moet worden gehouden. De waarde wordt voornamelijk bepaald door de optelsom van:

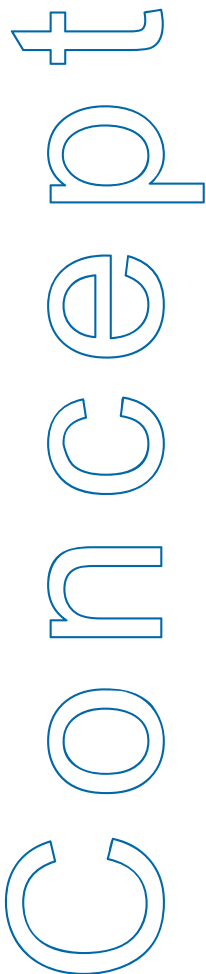
- a. natuurlijke processen;
- b. de invloed van activiteiten door de mens;
- c. de keuzes die de verschillende overheden maken bij het beheer van de fysieke leefomgeving.

Bij de vaststelling van een omgevingswaarde bepaalt de gemeente of het gaat om een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verplichting. In dat laatste geval moet omschreven zijn wat die verplichting inhoudt. Daarnaast moet het omgevingsplan bepalen op welke locaties de omgevingswaarde van toepassing is. Ook kan een termijn gesteld worden waarbinnen aan de verplichting moet zijn voldaan. Ten slotte moet bij de vaststelling onderbouwd zijn welke taken en bevoegdheden op grond van deze of een andere wet worden ingezet om de omgevingswaarde te realiseren.

Het is de overheid die met inzet van de beleids- en bestuursinstrumenten deze waarden bereikt of zich inspent die te bereiken. De omgevingswaarde is daarom als eerste gericht op de overheid die de waarde vaststelt. Zij moet de waarde monitoren. Wordt de waarde niet gehaald of dreigt deze niet te worden gehaald? Dan moet de overheid een 'programma bij (dreigende) overschrijding' vaststellen. In dat programma staan de acties van de overheid om de omgevingswaarde alsnog te halen. Het geeft dus geen grondslag voor handhaving.

Omgevingswaarden hebben met name toegevoegde waarde in situaties waar sprake is van een cumulatieve problematiek van hetzelfde aspect. Er moet sprake zijn van een doel dat objectief meetbaar is. Ook moet het binnen de invloedssfeer van het bestuursorgaan vallen. Het bestuur moet bereid zijn om de kosten van monitoring en eventuele maatregelen te dragen. Ten slotte moet het effectief zijn. Het kan ook effectiever zijn om rechtstreeks geldende regels te stellen aan één of meerdere activiteiten. Dit moet per geval beoordeeld worden.





Omgevingswaarden verschillen dus van de omgevingsnormen zoals besproken in paragraaf 4.7. Omgevingsnormen hebben rechtstreeks te maken met de activiteiten. Ze zijn gericht tot degene die een bepaalde activiteit (wil) verricht(en). Omgevingswaarden daarentegen stellen een bepaald doel voor de leefomgeving en richten zich in beginsel tot de overheid. De overheid moet monitoren en eventueel maatregelen nemen om aan de omgevingswaarden te voldoen.

4.9 Programma's met programmatische aanpak

De wet biedt de mogelijkheid om programma's met programmatische aanpak aan te wijzen. Dit is een bijzondere vorm van het programma (zie paragraaf 3.2.3). Het bepaalt de gebruikruimte of creëert ontwikkelingsruimte. Dat gebeurt via samenhangende activiteiten en maatregelen in een gebied waarin de fysieke leefomgeving onder druk staat.

Gebruikruimte geeft aan welke ruimte binnen een gebied wordt beheerd of wordt vrijgemaakt. De gebruikruimte is bedoeld om activiteiten in de fysieke leefomgeving mogelijk te maken, zonder dat de kwaliteit van de omgeving in het gedrang komt. Het gaat daarbij om de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Bijzonder aan dit programma is dat er altijd sprake is van een combinatie tussen een programma en regels. In het programma staat onder andere:

- a. welke ruimte er beschikbaar is voor activiteiten;
- b. voor welke periode en voor welk gebied het programma geldt;
- c. de omgevingswaarde of de andere doelstelling waarvoor het programma wordt vastgesteld;
- d. welke maatregelen genomen worden;
- e. de gevolgen van de verwachte ontwikkelingen in het gebied;
- f. de termijn waarbinnen de overheid de genoemde maatregelen uitvoert.

De regels die erbij horen komen in het omgevingsplan. Ze worden gekoppeld aan de beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit. Het programma biedt dan maatregelen om te kunnen voldoen aan de omgevingswaarden of andere doelstellingen achter die regels.

5 Structuur van het omgevingsplan

5.1 Inleiding

De structuur van een omgevingsplan is vormvrij. Elke gemeente mag zelf bepalen hoe ze het omgevingsplan opbouwt. In dit hoofdstuk wordt de structuur van het omgevingsplan van de gemeente Heusden toegelicht.

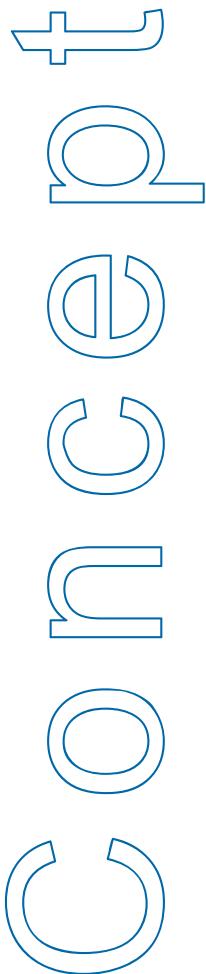
5.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen. Het gaat om regels die in het hele omgevingsplan gelden. Het gaat hierbij om:

- a. **Begrippen:** Dit artikel bepaalt welke begrippen van toepassing zijn op dit omgevingsplan en waar deze staan. Bijlage 2 bevat de begripsbepalingen van het omgevingsplan zelf. Daarnaast wordt verwezen naar de wet en andere besluiten.
- b. **Geografisch werkingsgebied van regels, overzicht geografische informatieobjecten:** Dit artikel regelt dat de regels van het omgevingsplan aan werkingsgebieden kunnen koppelen. Daarnaast bepaalt het artikel dat regels waar geen werkingsgebied aan gekoppeld is voor de gehele gemeente gelden. De werkingsgebieden zelf staan in bijlage 1.
- c. **Algemene meet- en rekenbepalingen:** Dit artikel zorgt ervoor dat meten en rekenen eenduidig toegepast wordt in alle regels. Deze staan hier, omdat deze niet alleen voor de activiteiten geldt, maar ook voor de andere hoofdstukken in het omgevingsplan.
- d. **Normadressaat:** Dit artikel regelt voor wie de regels gelden in het omgevingsplan. Dat is in beginsel degene die de activiteiten verricht. Het omgevingsplan kan hierop uitzonderingen maken.

Op het eerste gezicht is niet logisch dat artikel 1.1 naar bijlage 2 verwijst en artikel 1.2 naar bijlage 1. Dit is het gevolg van een technische beperking en kan niet gewijzigd worden.

Aan deze algemene bepalingen is voor de transitiefase nog een extra artikel toegevoegd. Dat regelt waar het tijdelijke deel en waar het nieuwe gedeelte van toepassing is. Daarnaast regelt het artikel welke regels voor gaan als deze tegenstrijdig zijn.



Wanneer in een gebied alle bestemmingsplanregels omgezet worden naar omgevingsplanregels, vervalt het bestemmingsplan uit het tijdelijk deel. Dit gaan we gebied na gebied doen, waardoor dit werkingsgebied steeds kleiner wordt. Zo kunnen we gebiedsgericht het omgevingsplan wijzigen.

Ten slotte kunnen we elders in de regels van het omgevingsplan opnemen dat een regel voorgaat op het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan wijzigt of vervalt dan niet. Wel gaat de regel in het nieuwe deel omgevingsplan dan voor op het tijdelijke deel.

5.3 Hoofdstuk 2 Doelen en omgevingswaarden

In dit hoofdstuk leggen we vast wat we met het omgevingsplan willen bereiken. De doelen komen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet en uit de omgevingsvisie van de gemeente Heusden. De doelen worden verder uitgewerkt in specifiekere doelen in de wegwijzer (hoofdstuk 4) en oogmerken bij de activiteiten (hoofdstuk 5 tot en met 12).

Daarnaast leggen we in dit hoofdstuk de omgevingswaarden vast. Dit zijn waarden die de kwaliteit vastleggen voor (onderdelen van) de fysieke leefomgeving. We splitsen deze op in 2 afdelingen. De eerste afdeling bevat omgevingswaarden die we verplicht op moeten nemen van hogere overheden.

De andere afdeling bevat omgevingswaarden die we als gemeente zelf willen opnemen in het omgevingsplan. Bij (dreigende) overschrijding is het opstellen van een programma verplicht. De gemeente mag geen omgevingswaarden opnemen in gevallen waar de Omgevingswet dit verbiedt. Verder heeft de gemeente beleidsvrijheid hierin.

5.4 Hoofdstuk 3 Programma's

In dit hoofdstuk zijn de programma's vastgelegd. Deze programma's volgen namelijk uit de doelen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De programma's bevatten uitvoeringsmaatregelen en geen regels die de burgers binden.

5.5 Hoofdstuk 4 Wegwijzer voor activiteiten

Het omgevingsplan bestaat uit diverse thema's: denk aan bouwen, milieu of openbare ruimte. Elk thema is opgesplitst in diverse activiteiten: denk aan 'het bouwen van een hoofdgebouw' of 'het kappen van een boom'. Deze activiteiten bestaan uit een set regels met daarin wat vaste kopjes zoals: oogmerken, algemene regels, vergunningsplicht en beoordelingsregels.

De indeling in de hoofdstukken 5 tot en met 12 zijn op activiteitsniveau. Dat zijn verschillende handelingen die in de fysieke leefomgeving kunnen plaatsvinden (zie hoofdstuk tot en met 12). In hoofdstuk 4 is een 'wegwijzer' opgenomen, die doorverwijst naar de hoofdstukken 5 tot en met 12. Dit dient om de lezer te ondersteunen in zijn vraag naar welke regels en activiteiten van toepassing zijn voor zijn gewenste ontwikkeling of activiteit.

Heeft een ontwikkeling diverse activiteiten nodig om tot stand te komen? Dan moeten alle benodigde activiteiten bekeken worden.

De wegwijzer

De wegwijzer bestaat uit 3 onderdelen, namelijk een gebiedsgericht deel, een gedeelte met beperkingsgebieden en een gemeentebreed deel.

Het gebiedsgerichte deel is onderverdeeld in meerdere gebiedstypen. Dat zijn gebieden met bepaalde kenmerken. Ze hoeven niet uit één aansluitend gebied te bestaan. Het kunnen ook diverse 'vlekjes' op de kaart zijn. De doelen zijn per gebiedstype bepaald. Vervolgens wordt doorverwezen naar de activiteiten in de hoofdstukken 5 tot en met 12.

Het gedeelte met beperkingsgebieden bestaat uit activiteiten die de regels uit de andere gedeeltes verder beperken. Hierdoor kunnen aanvullende eisen opgenomen worden. Per beperking wordt verwezen naar de activiteiten in de hoofdstukken 5 tot en met 12.

Het gemeentebrede gedeelte bestaat uit onderwerpen die voor de gehele gemeente in één keer geregeld zijn. Per onderwerp wordt naar de juiste plaats in de hoofdstukken 5 tot en met 12 verwezen.

Op het eerste gezicht lijkt het logischer om eerst de gemeentebrede gedeelte op te nemen en daarna de gebiedsgedeelten. Toch hebben we ervoor gekozen om dat andersom te doen. Naar verwachting worden de regels over gebruik en bouwen het meest opgezocht en gebruikt. Om die reden kozen we ervoor om deze bovenaan te zetten.

De gebiedstypen zijn:

- a. **Gebiedstype Bedrijfsgebied:** Dit betreft de gebieden waar (grootschalige) bedrijven zijn gevestigd. Denk bijvoorbeeld aan bedrijventerrein 'Het Hoog'.
- b. **Gebiedstype Buitengebied:** Het gebiedstype buitengebied bevat het gehele buitengebied van de gemeente Heusden, met uitzondering van de natuurgebieden.
- c. **Gebiedstype Centrumgebied:** Een aantal kernen hebben een centrum. Het gaat om Drunen, Heusden Vesting, Vlijmen en de Vliedberg. Functies als horeca en detailhandel komen hier meer voor.
- d. **Gebiedstype Gemengd gebied:** In dit gebiedstype zie je een verscheidenheid aan functies. Vaak wordt wonen gecombineerd met bedrijvigheid. Dit gebiedstype betreft voornamelijk de "oude" lintdorpen. Toch zijn er ook andere gemengde gebieden, zoals bijvoorbeeld een gedeelte van de Kasteeldreef – Groenewoud;
- e. **Gebiedstype Industriegebied:** Dit zijn ook bedrijventerreinen, maar hier zitten vaak bedrijven met een grotere impact op het milieu. Een voorbeeld hiervan is het bedrijventerrein Metal Valley in Drunen.
- f. **Gebiedstype Natuurgebied:** Dit betreft de natuurgebieden in de gemeente, waaronder de Loonse en Drunense Duinen en het Vlijmens Ven.
- g. **Gebiedstype Woongebied - Bestaand:** In deze gebieden staat het wonen centraal. Dit betekent niet dat er geen andere functies voor kunnen komen. Dit gebiedstype wordt gebruikt voor bestaande woongebieden, waarin relatief weinig ontwikkelingen meer verwacht worden. De regels zijn meer gericht op het beheren van het gebied.
- h. **Gebiedstype Woongebied - Ontwikkeling:** Ook in dit gebiedstype staat wonen centraal. Hierbij gaat het om gebieden die momenteel ontwikkeld worden. Vaak zijn het nieuwbouwwijken. De regeling is flexibeler. Wanneer het gebied uitontwikkeld is, gaan we over op een regeling die meer gericht is op het beheer van het gebied. Dit doen we door het gebiedstype te wijzigen naar "Woongebied - Bestaand".

5.6 Hoofdstuk 5 tot en met 12 Activiteiten

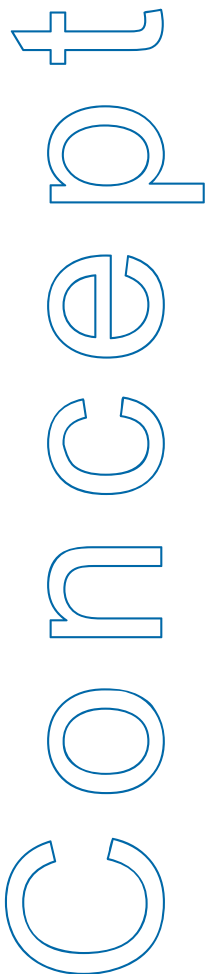
De hoofdstukken 5 tot en met 12 bevatten alle regels over activiteiten. De activiteiten zijn over meerdere hoofdstukken verdeeld. Elk hoofdstuk behandelt een type omgevingsplanactiviteit. Denk bijvoorbeeld aan bouwen, gebruiken, aanleggen of milieubelastende activiteiten. Door deze soorten activiteiten te verdelen over de verschillende hoofdstukken, is aan elk artikelnummer te zien wat voor soort activiteiten het zijn. Dit komt omdat elk artikelnummer begint met het hoofdstuk nummer. Artikel 5.1 is het eerste artikel van hoofdstuk 5 en artikel 8.6 is het zesde artikel van hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 5 bevat de algemene regels voor alle activiteiten. Het gaat daarbij om algemene regels die voor alle activiteiten gelden. Deze regels gelden om die reden voor de gehele gemeente. In de hoofdstukken 6 tot en met 12 zijn de andere activiteiten uitgewerkt. De regels nemen we per activiteit op. Alle hoofdstukken met activiteiten zijn op dezelfde manier opgebouwd. Allereerst zijn ze opgedeeld in afdelingen. Deze afdelingen zijn verdeeld in paragrafen. Elke paragraaf bevat één activiteit.

Elk hoofdstuk met activiteiten begint in beginsel met een afdeling "algemeen". Denk aan 'bouwen – algemeen' of 'gebruik – algemeen'. Hierin staan de regels die voor alle activiteiten in dat hoofdstuk gelden. Verderop in het hoofdstuk staan de regels die specifiek voor één activiteit gelden.

Elke paragraaf bevat meerdere artikelen. Daarin staan de daadwerkelijke regels voor de betreffende activiteiten. In de paragraaf is, voor zover nodig, het volgende opgenomen:

- a. het toepassingsbereik van de paragraaf;
- b. de oogmerken van de regels: hier leggen we vast waarom we de regels stellen;
- c. meet- en rekenbepalingen (indien van toepassing): hier leggen we vast hoe voor deze activiteit gemeten en gerekend moet worden;
- d. de algemene regels voor een activiteit: dat zijn de regels die de burger rechtstreeks bindt;
- e. de gebruikte instrumenten: vergunningen, meldingen, informatieplichten, vergunningsvrije regels, gebods- en verbodsbepalingen;
- f. de beoordelingsregels voor de vergunningverlening (indien van toepassing);
- g. de aanvraagvereisten (indien van toepassing);
- h. de mogelijkheid tot het stellen van maatwerk- en/of vergunningsvoorschriften (indien van toepassing);
- i. de procedureregels (indien van toepassing).



5.7 Hoofdstuk 13 Beheer en onderhoud

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over beheer en onderhoud.

5.8 Hoofdstuk 14 Financiële bepalingen

In dit hoofdstuk worden de financiële bepalingen rondom het omgevingsplan geregeld. Ook wordt hier geregeld welke doelgroep aanspraak kunnen maken op sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen.

5.9 Hoofdstuk 15 Procedureregels

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over procedures.

5.10 Hoofdstuk 16 Toezicht en handhaving

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over toezicht en handhaving

5.11 Hoofdstuk 17 tot en met 21 Gereserveerd

Deze hoofdstukken zijn gereserveerd. Mogelijk worden hier nog regels aan toegevoegd. Op dat moment krijgen de hoofdstukken een naam. Omdat de voormalige rijksregels van rechtswege in hoofdstuk 22 staan, zijn deze hoofdstukken automatisch gereserveerd.

5.12 Hoofdstuk 22 Activiteiten (voormalige rijksregels)

De voormalige rijksregels zijn regels die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren van de landelijke wet- en regelgeving. Deze regels zijn per 1 januari 2024 verhuisd naar de gemeenten. Ze zijn van rechtswege in hoofdstuk 22 gezet. Tijdens de transitiefase is het aan de gemeenten om te bekijken of ze de regels handhaven, aanpassen of schrappen. Dit doen we de komende jaren stap voor stap.

De hoofdstukken 5 tot en met 12 zijn ook hoofdstukken die gaan over activiteiten. Om verwarring te voorkomen, is de naam van hoofdstuk 22 gewijzigd naar 'Activiteiten (voormalige rijksregels)'. Dit heeft geen inhoudelijke of juridische gevolgen. Daarmee is duidelijk welke activiteiten bedoeld worden.

Het rijk heeft na vaststelling van hoofdstuk 22 nog diverse wijzigingen in deze regels doorgevoerd. Die zijn opgenomen in de 'vangnetregeling Omgevingswet'. Hoofdstuk 2 van die regeling bevat een aantal wijzigingen van de voormalige rijksregels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Het zijn rechtstreeks geldende regels voor iedereen, maar ze zijn nog niet in ons omgevingsplan zichtbaar.

Om onduidelijkheid te voorkomen, heeft de gemeente Heusden alle regels uit hoofdstuk 2 van de vangnetregeling ongewijzigd opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Omdat de regels van rechtswege al gelden, gaat het uitsluitend om een technische wijziging. Er zijn geen inhoudelijke keuzes gemaakt.

5.13 Hoofdstuk 23 Tijdelijke regels in de transitiefase

Het kan voorkomen dat regels gewijzigd moeten worden, maar dat ze nog niet op de definitieve plek in het omgevingsplan kunnen landen. Dit komt voor als bepaalde beleidskaders nog niet zijn overgezet. Of als voor ruimtelijke projecten regels nodig zijn die nog niet in het nieuwe deel van het omgevingsplan staan. Om deze wijzigingen toch door te voeren, kunnen we deze in dit hoofdstuk plaatsen. Op een later moment verwerken we ze in de definitieve regeling.

5.14 Hoofdstuk 24 Algemeen overgangsrecht

In dit hoofdstuk is geregeld hoe de gemeente omgaat met het overgangsrecht.

5.15 Hoofdstuk 25 Slotbepalingen

In dit hoofdstuk is de slotregel van het omgevingsplan opgenomen.

6 Transitiestrategie

6.1 Inleiding

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Sindsdien heeft de gemeente Heusden van rechtswege een omgevingsplan dat bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de op dit moment geldende bestemmingsplannen en de gedecentraliseerde voormalige rijksregels. We zitten nu in de transitiefase. In deze fase bepalen we welke regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan we handhaven, laten vervallen of overhevelen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De transitiefase betreft de periode vanaf de invoering van de Omgevingswet tot het moment waarop het tijdelijke deel van het omgevingsplan vervalt. Deze datum is door de rijksoverheid vastgesteld op 31 december 2031. Dat is het moment waarop we als gemeente Heusden over één omgevingsplan moeten beschikken voor het gehele grondgebied. Dit lijkt ver weg, maar het is een enorme opgave om tot één plan te komen.

Daarom heeft de gemeente een transitieplan vastgesteld met een visie voor de lange termijn. Daarin is opgenomen hoe we tot één omgevingsplan komen. In dit hoofdstuk van de toelichting staat een samenvatting van het transitieplan. Het volledige transitieplan is hier te vinden.

Het transitieplan is niet in beton gegoten. De landelijke voorziening Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en de wetgeving zijn nog volop in ontwikkeling en de opgave om tot één omgevingsplan te komen is enorm. Dit maakt dat de opgave op dit moment nog niet volledig is te overzien. Het transitieplan is dan ook een dynamisch document dat we regelmatig actualiseren. Zo houden we grip op de opgave en planning en sturen we bij waar nodig.

6.2 Beleidsluwe transitie

Het vormen van één omgevingsplan is een enorme klus. We willen dat de overgang zo 'beleidsluw' als mogelijk is verloopt. Dat betekent dat we vanuit de huidige opzet zo min mogelijk inhoudelijke wijzigingen doorvoeren tijdens de transitiefase. Als we vanuit de huidige regelgeving quick-wins kunnen behalen voor snellere en betere besluitvorming, dan kunnen we alsnog beleidswijzigingen doorvoeren. Dit bekijken we per geval gedurende de transitieperiode.

In de tussentijd staat de wereld natuurlijk niet stil. Hierdoor kan en zal beleid tussentijds wijzigen. In paragraaf 6.7 gaan we in hoe we daar in de transitieperiode mee omgaan.

6.3 Werken met twee sporen

Spoor 1: opgave richting een definitief omgevingsplan

Om te komen tot een definitief omgevingsplan moet vóór 1 januari 2032:

- de inhoud van alle gemeentelijke ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan) zijn opgenomen in het definitieve omgevingsplan;
- de verordeningen over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in het omgevingsplan.

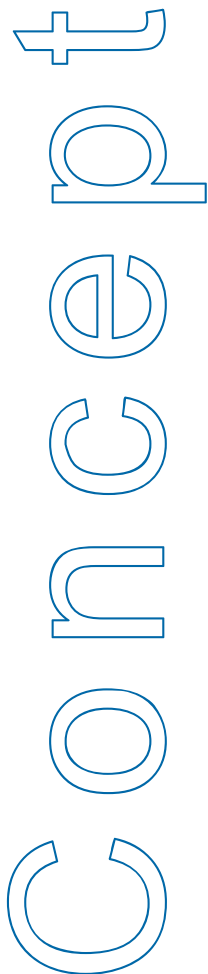
Dit geldt in ieder geval voor de Verordening fysieke leefomgeving (VFL). Deze regels vervallen van rechtswege in 2032 en moeten dus voor die tijd zijn geïntegreerd in het omgevingsplan;

- de voormalige rijksregels zijn vervangen door definitieve regels die qua vorm en inhoud passen bij de gemeentelijke situatie en ambities.

Dit is een flinke opgave, waarbij het noodzakelijk is om aan de voorkant een aantal keuzes te maken. We moeten nadenken over de opzet en structuur van het omgevingsplan, over welk beleid we opnemen en welke regels we stellen. Deze keuzes worden in het transitieplan uiteengezet. Uiteindelijk worden zo alle gemeentelijke ruimtelijke plannen, de voormalige rijksregels en andere relevante beleidsdocumenten en gemeentelijke verordeningen verwerkt in een definitief omgevingsplan.

Spoor 2: werkwijze nieuwe ontwikkelingen

Naast het omzetten van alle regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar een definitief omgevingsplan is het ook belangrijk om 'de winkel open te houden tijdens de verbouwing'. Dat houdt in dat we als gemeente, passend bij de geprioriteerde woningbouwplanning en de beschikbare ambtelijke capaciteit, lopende en nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen zoveel mogelijk kunnen blijven faciliteren tijdens de overgangperiode. Parallel aan spoor 1 wordt daarom gewerkt aan een



eerste wijziging van het omgevingsplan. Die is gericht op het opstellen van (basis)regels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Daarnaast biedt de gemeente, waar mogelijk en wenselijk, ruimte aan ontwikkelaars/particulieren om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor kan door een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of door gebruik te maken van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op die manier kan, indien mogelijk en gewenst, worden afgeweken van het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit is qua procedure relatief eenvoudiger dan een wijziging van het omgevingsplan.

6.4 Wijzigingsrondes

Wijzigingsrondes zijn ook na de transitie naar één omgevingsplan nog relevant. Daarom is de werking van de wijzigingsrondes opgenomen in paragraaf 2.3.

6.5 Thematisch en gebiedsgericht wijzigen

Tijdens de transitie verwerken we het beleid uit de diverse beleidstukken in het omgevingsplan. Dit kunnen we op twee manieren aanpakken. Per onderwerp of beleidsstuk bekijken we welke aanpak het beste past. De mogelijkheden zijn:

1. Gebiedsgericht

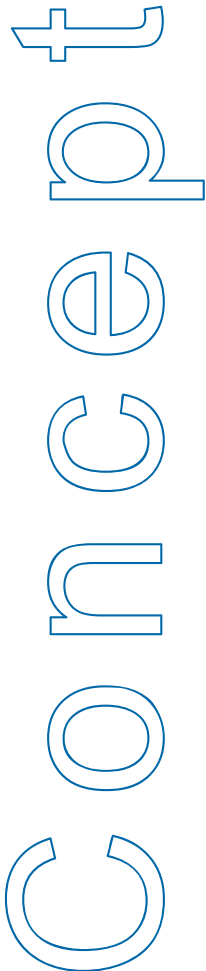
Bij een gebiedsgerichte wijziging pakken we een gebied en zetten we alle regels voor dat gebied over naar het nieuwe gedeelte van het omgevingsplan. De regels gaan alleen voor dat gebied gelden. Het oude beleid voor dat onderwerp vervalt dan voor dat gebied. Daarna nemen we het volgende gebied en zetten we die regels over. De bestemmingsplannen gaan we gebiedsgericht overzetten. Dit komt, omdat de bestemmingsplannen alleen als geheel kunnen vervallen.

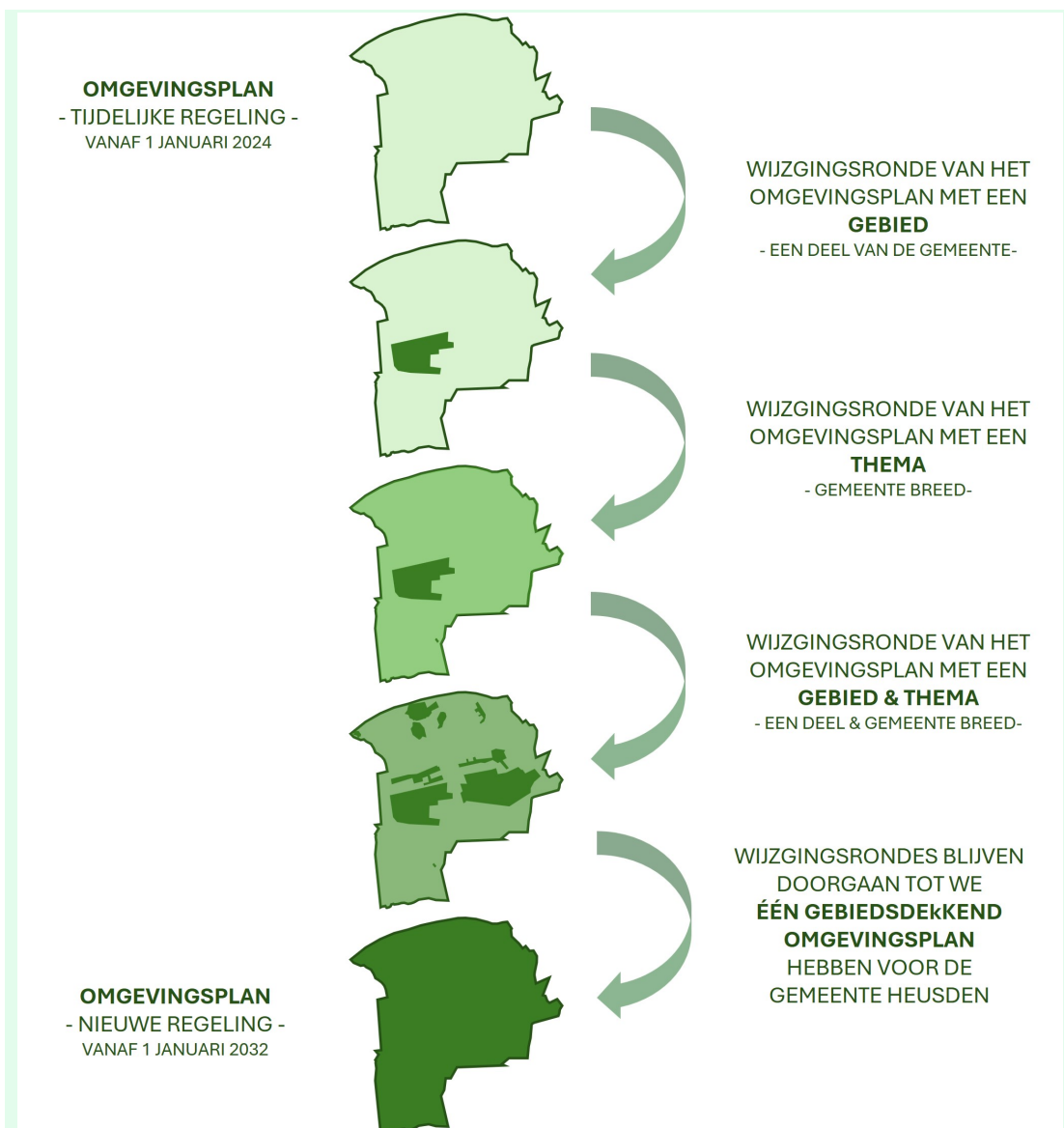
Het maken van die regels vergt tijd. Om die reden maken we de regels stap voor stap, voordat we ze gebiedsgericht opnemen. Dit doen we door ze op één kleine locatie te laten gelden. Dit heet de stoeptegelsstrategie. In paragraaf 6.6 is daar meer over uitgelegd.

2. Thematisch

De andere mogelijkheid is om regels per onderwerp te verhuizen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Voor dat onderwerp gelden dan alleen de regels van het omgevingsplan. Met name regels die gemeentebreed gelden lenen zich voor een thematische overgang. Voorbeelden daarvan zijn regels uit de verordening Fysieke Leefomgeving.

Een wijzigingsronde kan zowel gebiedsgerichte als thematische wijzigingen bevatten. Stap voor stap wordt zo het nieuwe deel van het omgevingsplan opgebouwd. Uiteindelijk zal alles overgezet zijn naar het nieuwe gedeelte van het omgevingsplan. In onderstaand plaatje is dit schematisch weergegeven.

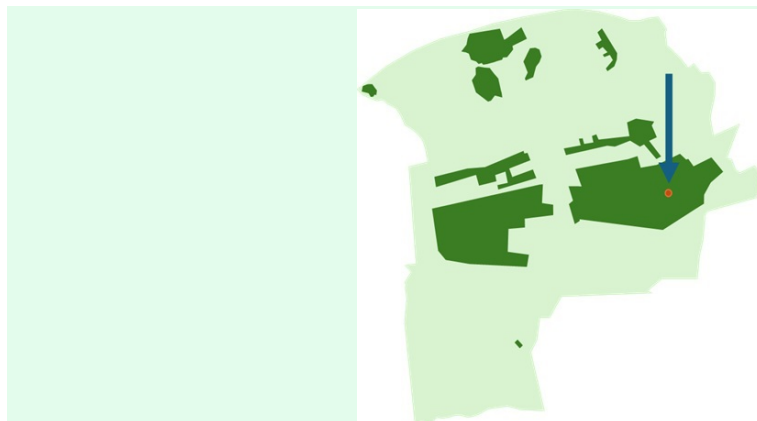




6.6 Stoeptegelstrategie

De gemeente Heusden maakt gebruik van de 'stoeptegelstrategie'. Deze strategie houdt in dat we de opzet van het omgevingsplan en de daarin opgenomen conceptregels koppelen aan een zeer klein en fictief werkingsgebied. Dit heeft tot gevolg dat deze regels onderdeel worden van het nieuwe deel van het omgevingsplan, maar feitelijk alleen in een zeer beperkt werkingsgebied van kracht zijn (alleen op die stoeptegel). Nadat de conceptregels zijn voorbereid en door de gemeenteraad zijn vastgesteld, rollen we ze langzaam uit over de gehele gemeente.

De exacte locatie voor onze 'stoeptegel' is het standbeeld "Voldane Man" in het van Greunsvenpark in Vlijmen. Ondanks dat wij voor een standbeeld hebben gekozen, blijven we dit wel 'stoeptegelstrategie' noemen. Dit doen we, omdat deze strategie onder deze naam in meerdere gemeenten gebruikt wordt.



Deze strategie biedt een aantal voordelen:

- a. Het biedt ons de mogelijkheid om de komende jaren in gesprek te gaan met de gemeenteraad over de conceptregels en regelkwalificaties. We vinden het onwenselijk dit gesprek pas te voeren bij de eerste gebiedsgerichte uitwerking, omdat deze set regels voor het gebruiken (van een locatie), bouwen en aanleggen uiteindelijk voor het hele grondgebied gaan gelden en niet alleen voor het eerste gebied dat we gaan verhuizen naar het definitieve omgevingsplan.
- b. Het biedt meer juridische zekerheid. Door de conceptregels aan een stoeptegel te koppelen en vervolgens als één van de eerste wijzigingen op het omgevingsplan (formeel) in procedure te brengen, worden de juridische regels die alleen gelden op de stoeptegel integraal onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Vervolgens verklaren we de regels die op de stoeptegel gelden van toepassing op andere gebieden in de gemeente. Het belangrijkste voordeel is dat bij de vernietiging van een wijzigingsbesluit door de Raad van State, de juridische regels op de stoeptegel in stand blijven. Daarmee voorkomen we ingewikkelde reparaties achteraf, mochten er één of meerdere wijzigingsbesluiten vernietigd worden. Daarmee ondervangen we een belangrijk juridisch risico.

6.7 Beleidswijzigingen in de transitiefase

Tijdens de transitiefase gaan we uit van een beleidsluwe transitie. Maar tijdens die periode staat de wereld niet stil. In de tussentijd kan het beleid van de gemeente wijzigen. In die gevallen, werken we in drie stappen:

- a. Voorbereiding: Tijdens de voorbereiding wordt het beleid op de reguliere wijze vormgegeven. Dit proces is niet in beton gegoten. Wel bekijken we hier al wat we in het omgevingsplan willen regelen en hoe we dat willen doen. In deze fase vindt ook de participatie plaats volgens het participatiebeleid dat door de raad is vastgesteld.
- b. Uitgangspuntennotitie: Uit de voorbereiding volgt een uitgangspuntennotitie. Daarin staat hoe we het omgevingsplan gaan wijzigen. Dit is nog niet het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan zelf. Daarom is bezwaar en/of beroep (nog) niet mogelijk.
- c. verwerking in het omgevingsplan: Nadat de uitgangspuntennotitie is vastgesteld, nemen we de regels over in het omgevingsplan zelf. Ze gaan daarvoor mee met een wijzigingsronde (zie paragraaf 2.3). In deze fase is het mogelijk om zienswijzen over het ontwerp in te dienen en beroep in te dienen tegen het besluit.

Soms is het nodig om kleine wijzigingen door te voeren. Bijvoorbeeld als we regels net iets anders moeten formuleren vanwege interpretatieverschillen. Dat hoeft niet eerst met een uitgangspuntennotitie naar de raad. Deze kleine wijzigingen kunnen rechtstreeks mee met een wijzigingsronde. Voorwaarde hierbij is wel dat er géén of beperkte participatie nodig is voor de wijziging.

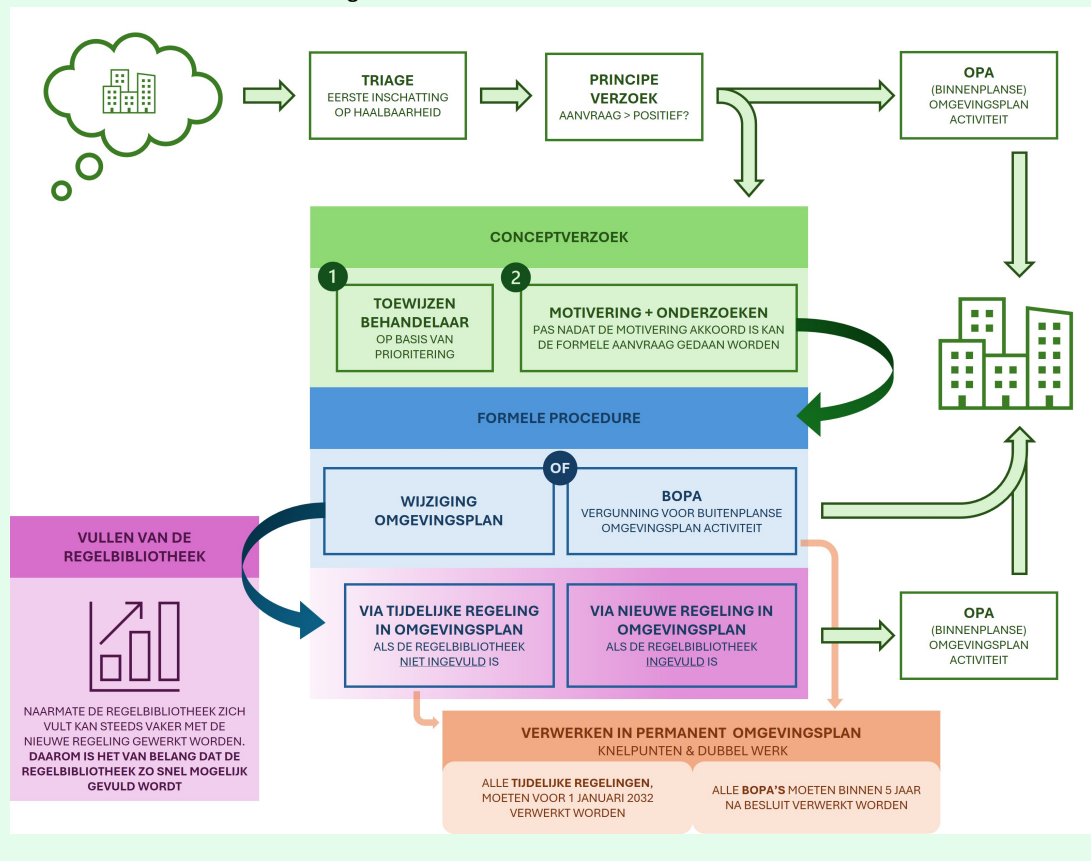
6.8 Ruimtelijke initiatieven in de transitiefase

Tijdens de transitiefase verwachten we diverse initiatieven die wel wenselijk zijn, maar niet passen binnen het (tijdelijk) omgevingsplan. De gemeente Heusden blijft deze initiatieven mogelijk maken. Hierbij heeft de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) de voorkeur ten opzichte van een wijziging van het omgevingsplan voor het initiatief. Dan doorloopt het initiatief een eigen procedure, los van de strikt geplande wijzigingen van het omgevingsplan.

Niet voor elke ontwikkeling is het mogelijk om een BOPA toe te passen. Voor die initiatieven moeten we alsnog het omgevingsplan wijzigen. Daarom kunnen initiatieven bij elke wijzigingsronde (zie

paragraaf 2.3) meedoen in de procedure. Het omgevingsplan wordt voor die initiatieven zodanig gewijzigd, dat het initiatief toch gerealiseerd kan worden.

De komende jaren is de gemeente bezig om de nieuwe regels voor het omgevingsplan te maken. Wanneer voor een initiatief de benodigde regels al beschikbaar zijn, gebruiken we die regels. Wanneer de regels nog niet in het omgevingsplan zitten, maken we een tijdelijke regeling. Deze plaatsen we in een apart hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 23 Tijdelijke regels in de transitiefase. Nadat de definitieve regels beschikbaar zijn, worden die regels op die locatie van kracht. Op die manier voorkomen we dat ontwikkelingen stilvallen.



TT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in Hoofdstuk 22.

Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor Hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Artikel 1.1 heeft betrekking op de begrippen die in het omgevingsplan worden gehanteerd. Dit artikel komt in de plaats van artikel 1.1 van de voormalige rijksregels.

Eerste lid

In het eerste lid wordt bepaald dat de in bijlage II opgenomen begripsbepalingen op het omgevingsplan van toepassing zijn. Die bijlage bevat definities van begrippen die in het omgevingsplan worden

gebruikt. Voor de toegankelijkheid en leesbaarheid van het omgevingsplan zijn die begripsbepalingen gebundeld opgenomen in een bijlage.

Niet elk begrip heeft een begripsomschrijving. In veel gevallen is duidelijk wat onder een bepaald begrip wordt verstaan. Daarbij wordt in beginsel gekeken naar wat in het normale taalgebruik onder een begrip wordt verstaan. Wanneer dat niet tot een eenduidige uitleg leidt, kan een begripsomschrijving worden opgenomen. Wanneer een begrip geleend is op het normale taalgebruik geen uitleg heeft, wordt van opname van een omschrijving afgezien.

Op het eerste gezicht is niet logisch dat artikel 1.1 naar bijlage II verwijst en artikel 1.2 naar bijlage I. Dit is het gevolg van een technische beperking en kan niet gewijzigd worden.

Tweede lid

Lid 2 bepaalt dat alle begrippen die zijn opgenomen in bijlage 1 van de Omgevingswet, ook van toepassing zijn op dit omgevingsplan. Deze verplichting volgt uit artikel 1.1, eerste lid van de Omgevingswet. De begrippen uit de Omgevingswet zijn niet overgenomen in bijlage 1 van het omgevingsplan.

Derde lid

Veel van de in het omgevingsplan gehanteerde begrippen kennen een begripsbepaling in het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving of de Omgevingsregeling. Het derde lid bepaalt dat die eveneens van toepassing zijn op dit omgevingsplan. Daarbij is gekozen voor een zogenaamde dynamische verwijzing. Dit komt de eenduidige uitleg van het omgevingsrecht ten goede. Wanneer deze begrippen in bijlage II zijn opgenomen en er geen afwijkende definitie is, dan wordt alleen verwezen naar het besluit waarin het begrip is gedefinieerd. In het dit lid is wel de mogelijkheid opengelaten voor het in bijlage II opnemen van een afwijkende definitie van een begrip. De gemeente Heusden gaat hier zo terughoudend mogelijk mee om.

Vierde lid

Het vierde lid bevat een overgangsrechtelijke bepaling. Ter plaatse van 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' zijn de begripsbepalingen zoals opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

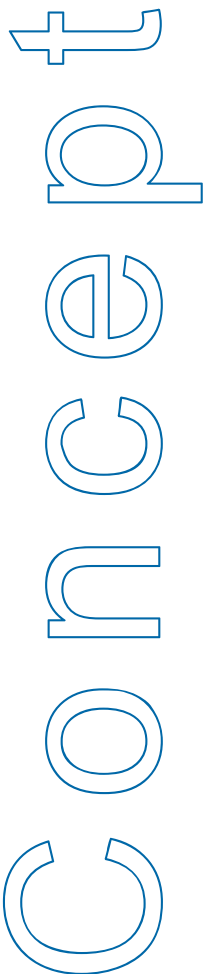
In bijlage II is opgenomen dat onder het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan wordt verstaan de ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn komen te vervallen. Het gaat om bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, exploitatieplannen en dergelijke. Die ruimtelijke plannen bevatten zelf ook begripsbepalingen voor de toepassing van de regels in deze besluiten. Zolang deze ruimtelijke plannen nog van toepassing zijn, is van belang dat de begripsbepalingen, zoals opgenomen in die besluiten zelf, van toepassing blijven. Omdat die begripsbepalingen niet in bijlage II staan, is een bepaling nodig die daarvoor zorgt. Het vierde lid regelt dit.

Daarbij is wel aangegeven dat dit in aanvulling is op het eerste, tweede en derde lid. Dat houdt allereerst in dat als in een onderdeel van dit omgevingsplan, anders dan het , hetzelfde begrip wordt gebruikt, dat daarop de begripsbepalingen bedoeld in het eerste en tweede lid van toepassing zijn. Ten tweede betekent dit dat als in een ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan een begrip wordt gebruikt dat in dat tijdelijk deel niet is gedefinieerd, maar wel in bijlage I of de in het tweede lid bedoelde bijlagen wordt gedefinieerd, dat dan die definitie op dat begrip van toepassing is.

Het werkingsgebied van dit artikel is beperkt tot die gebieden ter plaatse van de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking'. Daarmee wordt ook in de viewer inzichtelijk waar dit artikel van toepassing is, en waar niet. Met het door de tijd heen vervangen en laten vervallen van ruimtelijke plannen, wordt dat werkingsgebied, dat eerst het gehele gemeentelijke grondgebied van de gemeente Heusden is, geleidelijk aan steeds kleiner.

Vijfde lid

Het vijfde lid bevat een voorrangsbepaling voor als bijlage II een begripsbepaling bevat voor een begrip waarvoor ook een ter plaatse geldend ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan een be-



gripsbepaling bevat. Dan wordt voor de uitleg van het begrip voor wat betreft de desbetreffende regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan de begripsbepaling uit dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan toegepast.

UU

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 68 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 1.2 Geografisch werkingsgebied van regels, overzicht geografische informatieobjecten

Eerste lid

Lid 1 van het artikel bepaalt dat de elke regel in het omgevingsplan in beginsel voor de gehele gemeente geldt. Hierop zijn 2 uitzonderingen:

- a. In de regel kan bepaald zijn dat deze niet in de gehele gemeente geldt. In dat geval geldt de regel alleen waar deze geldig is.
- b. Aan regels kunnen werkingsgebieden gekoppeld worden. Die bepalen waar een regel geldt. Wanneer aan een regel een werkingsgebied is gekoppeld, dan geldt de regel alleen voor die locatie(s). Dit geldt ook als het werkingsgebied niet expliciet is opgenomen in de tekst van de regel.

Tweede lid

Lid 2 verwijst naar bijlage I. Daarin zijn alle geografische informatieobjecten opgenomen die op dit omgevingsplan van toepassing zijn. Dit zijn de werkingsgebieden van regels in het omgevingsplan. De geografische informatieobjecten worden gekoppeld aan de regels zelf.

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.

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 met betrekking tot uitstekende delen van ondergeschikte aard. In paragraaf 7.2.17 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 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. In paragraaf 7.2.17 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 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 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.

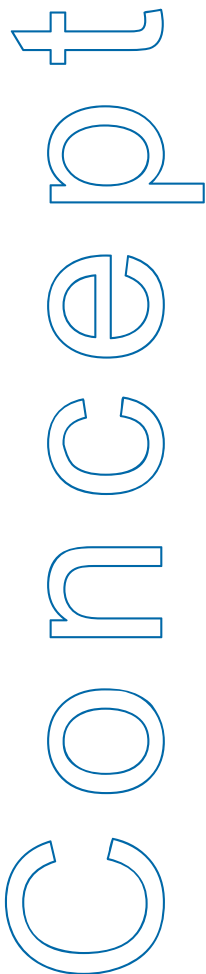
Onder h: De dakoppervlakte wordt bepaald door een loodrechte neerwaartse projectie op het dakoppervlak.

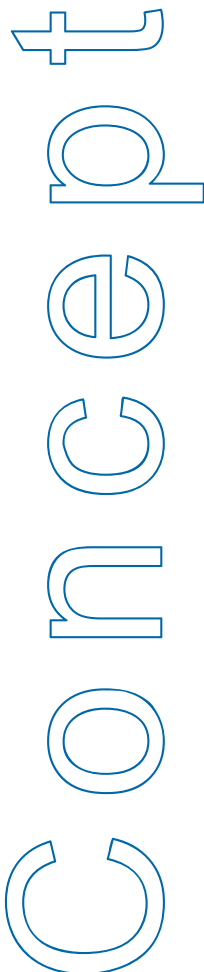
Onder i: De geveloppervlakte wordt bepaald door een loodrechte projectie op de gevel die relevant is voor de berekening.

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 lid bevat 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.

Artikel 1.4 Normadressaat: Voor wie gelden de regels in dit omgevingsplan

Dit artikel bepaald dat eenieder die een activiteit uitvoert, ook verantwoordelijk is voor de naleving van de regels in het omgevingsplan. Hierbij is direct bepaald dat hiervan ook afgeweken kan worden elders in het omgevingsplan.

Artikel 1.5 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat dezelfde grond meer dan één keer meetelt bij het toepassen van planregels. Dit zorgt voor een rechtvaardige en ruimtelijk consistente toepassing van de regels. Bijvoorbeeld: een deel van een perceel dat nodig is om aan een maximale bebouwingspercentage te voldoen, kan niet nogmaals worden gebruikt om een ander bouwwerk op te baseren.

Artikel 1.6 Toepassingsbereik tijdelijk deel omgevingsplan

Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en permanent deel. Het tijdelijke deel bestaat uit onder andere de voormalige bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, exploitatieplannen etc. Dit is opgenomen in artikel 22.1 van de Omgevingswet. Deze ruimtelijke regels kunnen alleen als geheel vervallen.

Het nieuwe deel zijn de nieuwe regels van het omgevingsplan. Ze staan in hoofdstuk 1 tot en met 21, 24 en 25 van dit omgevingsplan.

Tijdens de transitiefase, die naar verwachting tot 1 januari 2032 duurt, worden alle regels uit het tijdelijke deel naar het nieuwe deel verplaatst. Dit kunnen we op 2 manieren doen:

- a. we zetten regels per gebied over: In dat geval gelden de nieuwe regels alleen voor een gebied en wordt stapsgewijs elk gebied over gezet;
- b. we zetten de regels thematisch over: In dat geval laten we de regels in één keer voor de gehele gemeente gelden;

Per onderwerp bekijkt de gemeente welke aanpak voor dat onderwerp gunstiger is.

Dit artikel regelt hoe de twee delen op elkaar afgestemd zijn.

Eerste en tweede lid

In lid 1 is geregeld dat waar het tijdelijk deel nog van toepassing is, het werkingsgebied “ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen” opgenomen is. Daarmee blijven de oude bestemmingsplannen in stand. De regels in het nieuwe deel gaan voor op de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dat is bepaald in lid 2. Wanneer voor een gebied de regels van het nieuwe deel gaan gelden, dan wordt dit werkingsgebied verkleind. Daardoor hebben de regels in het tijdelijk deel niet langer voorrang.

Derde lid

Lid 3 regelt dat de voorrang uit lid 2 niet geldt, als elders in het omgevingsplan anders is bepaald. Hiermee is het mogelijk om regels uit het omgevingsplan voorrang te geven op de regels in het tijdelijk deel. Omdat de regels voorrang hebben, vervalt het tijdelijke gedeelte niet. Hiermee is het mogelijk om een nieuwe regeling thematisch over te zetten naar het nieuwe gedeelte.

Artikel 2.1 Gemeentelijke doelen

In dit artikel zijn de doelen opgenomen waarvoor de regels in het omgevingsplan zijn gesteld. Ze volgen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. De doelen worden verder gespecificeerd per gebied en onderwerp. Dit staat in hoofdstuk 4.

De regels in de activiteiten zijn gekoppeld aan de doelen. Om dit duidelijk te maken, word er een oogmerk aan toegekend. De oogmerken staan per activiteit in de hoofdstukken 5 t/m 12 opgenomen. Deze zijn via hoofdstuk 4 weer terug te leiden op de doelen in dit artikel. Hierdoor is duidelijker waarom we bepaalde doelen stellen. Dit ondersteund bij de toepassing en handhaving daarvan.

Artikel 4.1 Wegwijzer

Het omgevingsplan bevat diverse activiteiten op verschillende onderwerpen, zoals bouwen, gebruiken en milieu. Deze zijn ondergebracht in de hoofdstukken 5 tot en met 12. Hoofdstuk 4 bevat een ‘richtingaanwijzer’. Het doel hiervan is om in de lezer naar de juiste locatie(s) in het omgevingsplan te verwijzen. Het hoofdstuk bevat zelf dus geen regels.

De wegwijzer bestaat uit drie delen, namelijk een gebiedsgericht deel, een gedeelte met beperkingen op het gebiedsgerichte deel en een gemeentelijk deel. Alle drie zijn ten alle tijden van toepassing. Het gebiedsgerichte gedeelte bevat onderwerpen die per gebiedstype (kunnen) verschillen, zoals bijvoorbeeld gebruiken van gronden en bouwwerken en bouwen. Het gemeente brede gedeelte bevat onderwerpen die voor de gehele gemeente in één keer geregeld zijn, bijvoorbeeld archeologie.

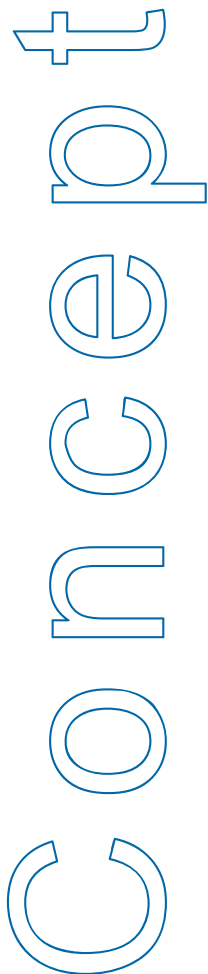
In dit artikel wordt naar de 3 verschillende delen verwezen. Daarnaast bepaalt lid 1 dat alle 3 de delen elkaar aanvullen.

Artikel 4.2 Aanwijzing gebiedstype

Artikel 4.1 regelt dat er een gebiedstype bedrijventerrein is. Dit zijn de gebieden waar (grootschalige) bedrijven de overhand hebben. Denk bijvoorbeeld aan bedrijventerrein Het Hoog in Nieuwkuijk.

Artikel 4.10 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype Buitengebied is. Het gaat hier om het gehele buitengebied, met uitzondering van de natuurgebieden. Deze bevinden zich in een eigen gebiedstype. In het gebiedstype komen verschillende functies voor.



Artikel 4.18 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype Centrum is. Een aantal kernen hebben een centrum. Het gaat om Drunen, Heusden Vesting, Vlijmen en de Vliedberg. Functies als horeca en detailhandel komen hier meer voor.

Artikel 4.26 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype gemengd is. In dit gebiedstype zie je een verscheidenheid aan functies. Vaak wordt wonen gecombineerd met bedrijvigheid. Dit gebiedstype zijn voornamelijk de "oude" lintdorpen die nog steeds herkenbaar binnen de kernen aanwezig zijn. Toch zijn er ook andere gemengde gebieden, zoals bijvoorbeeld een gedeelte van de Kasteeldreef – Groenewoud;

Artikel 4.34 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype industrieterrein is. Dit zijn de gebieden waar (grootschalige) bedrijven de overhand hebben. Het verschil met een bedrijventerrein is dat hier grotere Denk bijvoorbeeld aan het industrieterrein Metal Valley in Drunen.

Artikel 4.42 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype natuur is. Dit zijn de natuurgebieden in de gemeente, waaronder de Loonse en Drunense duinen en het Vlijmens Ven.

Artikel 4.50 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype woongebied - bestaand is. Het gebiedstype woongebied - bestaand is bedoeld voor gebieden waar in hoofdzaak gewoond wordt. Het zijn bestaande woonwijken. Voor nieuwe woonwijken is het gebiedstype woongebied - bestaand – ontwikkelingsgebied opgenomen.

Artikel 4.58 Aanwijzing gebiedstype

Dit artikel regelt dat er een gebiedstype woongebied - ontwikkeling is. Het gebiedstype woongebied - bestaand is bedoeld voor gebieden waar bestaande woongebieden aanwezig zijn.

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

De hoofdstukken 5 tot en met 12 gaan allen over activiteiten. Er zijn verschillende soorten activiteiten, zoals bouwen, gebruiken en milieu. De specifieke regels over die activiteiten worden in de hoofdstukken 6 tot en met 12 behandeld. In hoofdstuk 5 staan de algemene regels over activiteiten (afdeling 5.1) of activiteiten die voortkomen uit meerdere verschillende activiteiten (afdeling 5.2 en verder). Lid 1 en 2 regelen dit.

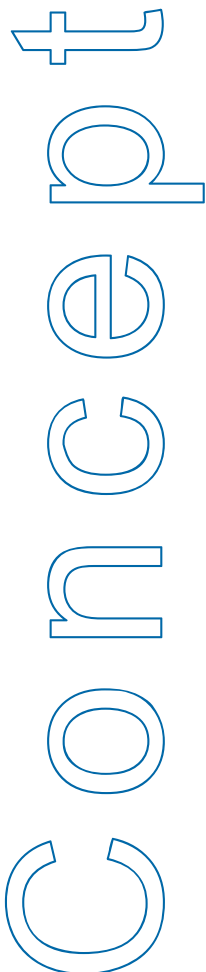
Lid 3 bevat het daadwerkelijke toepassingsbereik van afdeling 5.1 Deze is namelijk op alle activiteiten van toepassing. Voor alle andere activiteiten geldt dat ze alleen van toepassing zijn, als dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

Artikel 5.2 Specifieke zorgplicht

Dit artikel bepaalt dat degene die een activiteit uitvoert, ook verantwoordelijk is. Hij/ zij of zij is verplicht om mogelijke nadelige te voorkomen, te beperken en als dat niet kan, dat achterwege te laten.

Artikel 5.3 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

In het omgevingsplan zijn de regels opgenomen waar bij de uitvoering van de activiteit aan voldaan moet zijn. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van vergunningen, meldingen, informatieplichten



en maatwerkvoorschriften. Het omgevingsplan regelt daarbij ook welke gegevens en bescheiden per activiteit aangeleverd moeten worden.

Een aantal van die gegevens moeten bij alle aanvragen aangeleverd worden. Het is onwenselijk om die steeds te herhalen. Dit kan tot fouten of onduidelijkheid leiden. Daarnaast gaat het om gegevens die per aanvraag aangeleverd moeten worden en niet voor elke activiteit steeds opnieuw.

Eerste lid

Lid 1 bepaald welke gegevens in ieder geval aangeleverd moeten worden:

- a. De aanduiding van de activiteit(en): Hiermee is duidelijk wat aangevraagd is. Dit is van belang om te kunnen toetsen aan de juiste regels;
- b. De naam en het adres van degene die de activiteit verricht;

Tweede lid

In lid 2 is bepaald in welke gevallen de gegevens nodig zijn. Het gaat om informatieplichten, meldingen, omgevingsvergunningen, maatwerkvoorschriften en op verzoek van het college van burgemeester en wethouders. In de hoofdstukken 5 t/m 11 worden deze instrumenten gebruikt.

Derde lid

In lid 3 is geregeld dat gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er beschikking over kan krijgen. Dit geldt voor alle regels.

Artikel 5.4 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

Dit artikel regelt dat wanneer namen of adressen die in artikel 5.5 staan wijzigen, deze gegevens aan het college van burgemeester en wethouder worden doorgegeven. Lid 2 regelt dat wanneer een activiteit door een ander verricht gaat worden, dit ten minste vier weken van tevoren gedeeld wordt.

Artikel 5.5 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan. Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij.

Het gaat in dit artikel alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatie van activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlaktewater of grondwater optreedt. Met deze formulering is aangesloten op dezelfde regeling voor vergunningplichtige gevallen, zoals opgenomen in artikel 16.56 in combinatie met artikel 5.38 van de Omgevingswet. Zie de artikelsgewijze toelichting op die artikelen voor verdere uitleg over 'ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu' en 'ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu'. Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.

Artikel 5.6 Maatwerkvoorschriften

Eerste lid



Maatwerkvoorschriften zijn een nieuw instrument onder de Omgevingswet. Ze bieden de mogelijkheden om van de algemene regels in het omgevingsplan af te wijken en/ of nadere eisen te stellen. Dit kan alleen als dat in het omgevingsplan geregeld is. Dit artikel regelt dat het college deze maatwerkvoorschriften kan stellen, als dat elders in het omgevingsplan geregeld is. De mogelijkheid tot maatwerkvoorschriften zelf, zijn opgenomen in de hoofdstukken 5 t/m 12 bij de activiteit waar dat maatwerkvoorschrift over (kan) gaan.

Tweede lid

Lid 2 biedt wel één uitzondering. Maatwerkvoorschriften mogen niet gesteld worden over meet- en rekenbepalingen. Daarvoor blijft altijd het omgevingsplan van toepassing. Dit is bepaald in de wet. De eis nemen we voor de volledigheid over.

Artikel 5.7 Algemene aanvraagvereisten bij maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan op initiatief van het college, maar er kan ook om worden verzocht. Dit kan ook als onderdeel van een vergunningsaanvraag. Wanneer om een maatwerkvoorschrift wordt verzocht, moeten aanvullende gegevens worden aangeleverd. Welke dat zijn, zijn geregeld in dit artikel.

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

In afdeling 6.1 zijn de regels opgenomen die gelden voor alle gebruiksactiviteiten. Ze hoeven daardoor niet steeds bij iedere afzonderlijke activiteit geregeld te worden. Het toepassingsbereik zorgt ervoor dat deze op alle gebruiksactiviteiten van toepassing zijn.

Artikel 6.2 Oogmerken

In dit artikel worden de regels in het gehele hoofdstuk van doelen voorzien. Het gaat daarbij om de oogmerken die we hebben bij de regels waarvoor we gebruiksactiviteiten regelen.

Artikel 6.3 Toedeling van activiteiten met betrekking tot gebruik

Het artikel regelt dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken voor activiteiten die niet toegestaan zijn in dit hoofdstuk. Dit betekent dat alleen de activiteiten, die in hoofdstuk 6 zijn benoemd en via werkingsgebieden aan een locatie zijn toegekend, zijn toegestaan op die locatie.

Artikel 6.4 Verboden gebruiksactiviteiten

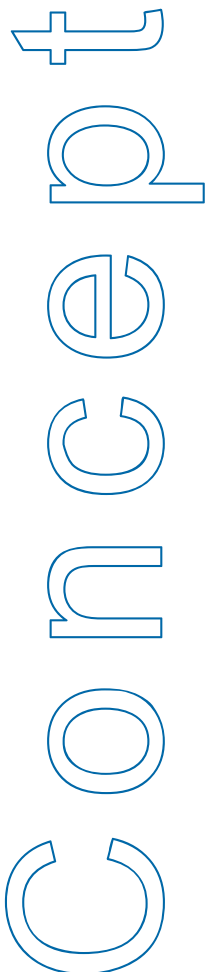
In artikel 6.4 zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval verboden zijn.

Artikel 6.5 Toepassingsbereik

In deze paragraaf wordt geregeld welke gebruiksdoelen er op deze locatie gelden. Het gaat daarbij om het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken. Voor deze locatie mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden als openbare ruimte. Dit betekent dat hier activiteiten als verkeer, groen en water thuishoren.

Artikel 6.8 Toepassingsbereik

In deze paragraaf wordt geregeld welke gebruiksdoelen er op deze locatie. Het gaat daarbij zowel om het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken. Voor deze locatie mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden als gebiedsontsluitingsweg. Het gaat daarbij om drukkere wegen die de hoofdstructuur van het verkeersnetwerk vormen.



Paragraaf 6.10.4 Groen

In deze paragraaf wordt geregeld welke gebruiksdoelen er op deze locatie. Het gaat daarbij zowel om het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken. Voor deze locatie mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden als groen.

Paragraaf 6.10.5 Water

In deze paragraaf wordt geregeld welke gebruiksdoelen er op deze locatie. Het gaat daarbij zowel om het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken. Voor deze locatie mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden als water.

Artikel 6.20 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken voor nutsvoorzieningen.

Artikel 6.26 Overbewoning woonruimte

Dit artikel is bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in het geding komt. Dit voorschrift is nadrukkelijk niet bedoeld als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Op basis van dit voorschrift kan het bevoegd gezag alleen optreden in het uitzonderlijke geval dat er zoveel mensen in een woning of woonwagen wonen dat dit problemen voor de gezondheid kan opleveren.

Voor de normering in het eerste lid is aangesloten bij wat hierover in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen. Voor dat besluit werd het onderwerp lokaal in de bouwverordening geregeld en werden verschillende afmetingen gehanteerd.

Uit het tweede lid blijkt dat de eis over overbewoning niet van toepassing is op een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden. Zo'n opvang moet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 27 januari 2003 tot vaststelling van minimumnormen voor de opvang van asielzoekers in de lidstaten (2003/9/EG).

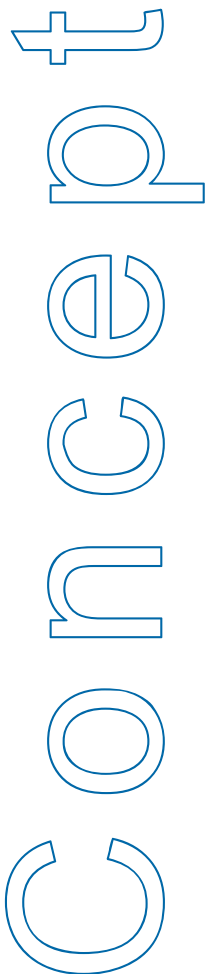
Artikel 7.1 Toepassingsbereik

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 bepaalt 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

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 hoofdstuk 6 om antwoord te geven op de vraag welk gebruik is toegestaan en onder welke voorwaarden.

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).

Artikel 7.3 Specifieke zorgplicht

Artikel 7.3 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.

Artikel 7.4 Verbod omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Eerste lid

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

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.

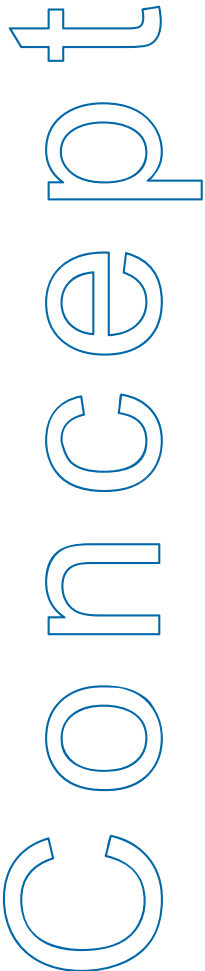
De basis van waaruit dit artikel komt blijft gelijk: artikel 22.26 van de Voormalige Rijksregels. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet zoals die was opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 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 rechtspraak 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 rechtspraak 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 rechtspraak 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 zelfstan-



dige 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.

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.

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.

Artikel 7.5 Waar is een bouwwerk toegestaan

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.

Artikel 7.6 Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Artikel 7.6 komt in de plaats van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, en het tweede lid, onder b, van de Voormalige Rijsregels. 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:

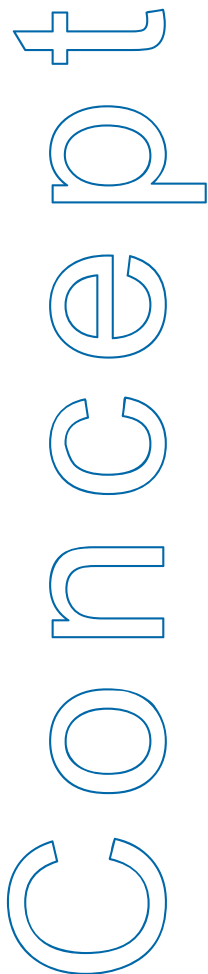
Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken 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.

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 Rijsregels 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.

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

Artikel 7.7 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.

Artikel 7.8 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, derde lid, of in de welstandsnota, bedoeld in artikel 7.6, 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.

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, 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).

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

Artikel 7.9 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 Rijsregels. Het artikel is inhoudelijk ongewijzigd.

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.

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 Rijsregels. Het vervangt tevens artikel 22.286 Voormalige Rijsregels. 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 lid het makkelijker wordt om de goothoogte te bepalen.

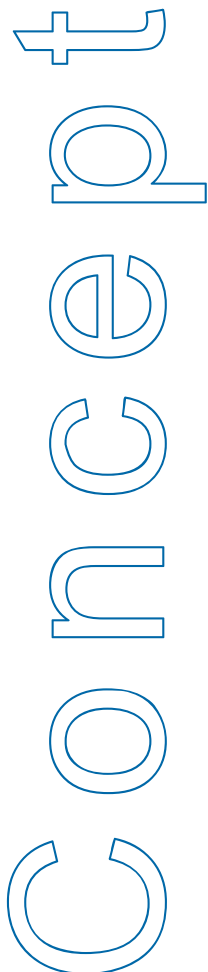
Onder k: de laatste aanvulling van de Voormalige Rijsregels is opgenomen in de aanvraagvereisten.

Artikel 7.21 Bouwwerken uitsluitend toegestaan voor het toegestane gebruik

Artikel 7.21 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 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.

Artikel 7.22 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, maatwerkvoorwaarden over het eerste lid kunnen worden gesteld.

Artikel 7.23 Toepassingsbereik

Artikel 7.23 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 7.2 uitgewerkt.

Artikel 7.24 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.

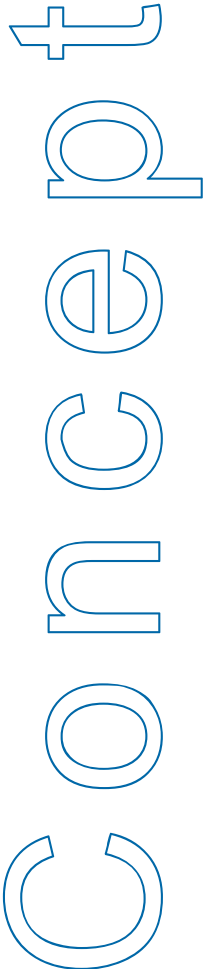
Artikel 7.25 Beoordelingsregels

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.

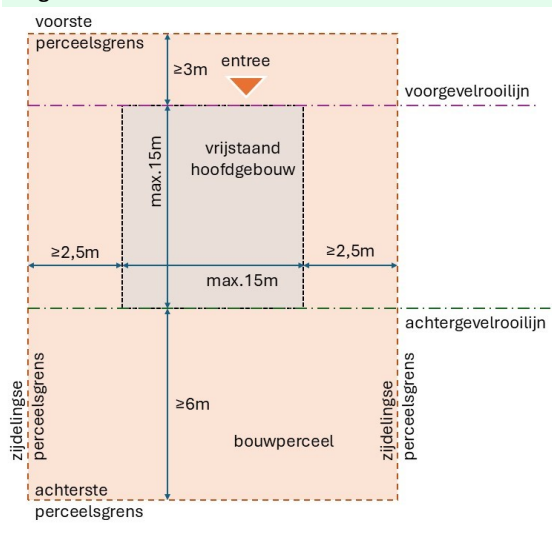
Tweede lid

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:



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.

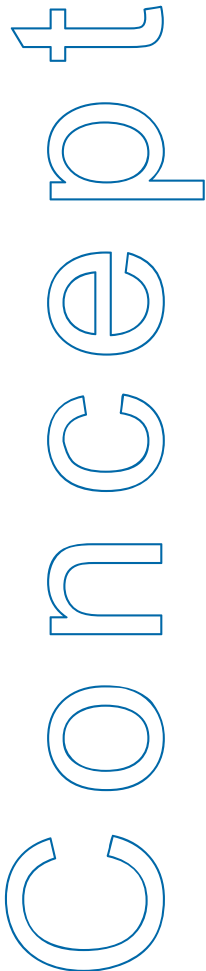
Onder 2: de positie van de voorgevel kan bij nieuwbouw bepaald worden door de voorgevel van een hoofdgebouw dat al is gepositioneerd in een aangrenzend perceel, dan wel in dezelfde straat. Omdat er altijd uitzonderingen zijn moet dit wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Dat houdt de deur open om, 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 aangebouwde 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, derde lid, onder d voldoende flexibel voor verschillende bouwmassa's. Daarbij moet nog wel altijd voldaan worden aan artikel 7.25, 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 breedte 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, derde lid, onder f voldoende flexibel voor verschillende bouwmassa's. Daarbij moet nog wel altijd voldaan worden aan artikel 7.25, 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 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.

Artikel 7.26 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over een gebouw van een nutsvoorziening. Deze staan meestal in de openbare ruimte. Niet alle nutsvoorzieningen zijn een gebouw. Vele voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een afvalcontainer, zijn wel nutsvoorzieningen, maar geen gebouwen. Deze activiteit gaat niet over die nutsvoorzieningen.

Artikel 7.29 Toepassingsbereik

Artikel 7.29 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, 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 Rijsregels.

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.

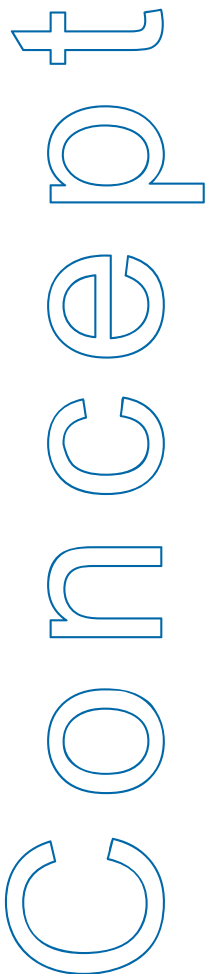
Artikel 7.30 Algemene regels

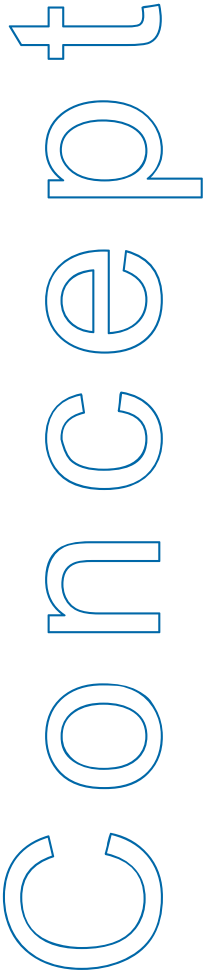
Artikel 7.30 bepaalt waar een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk aan moet voldoen, indien het zonder vergunning gebouwd kan worden, voor de aanwijzing vergunningplichtige gevallen zie artikel 7.31.

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 bouwvlak, 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 bouw mogelijkheden in de bestemming 'Wonen' zijn ruim opgezet en de bouw mogelijkheden 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 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 m². Daarmee sluit de regeling aan op de staffel in de Voormalige Rijksregels en op het bestemmingsplan waarbij aan-, uit en bijgebouwen a 60m² plus overkappingen die maximaal 30 m² groot mochten zijn, de gezamenlijke oppervlakte is daarmee 90m².

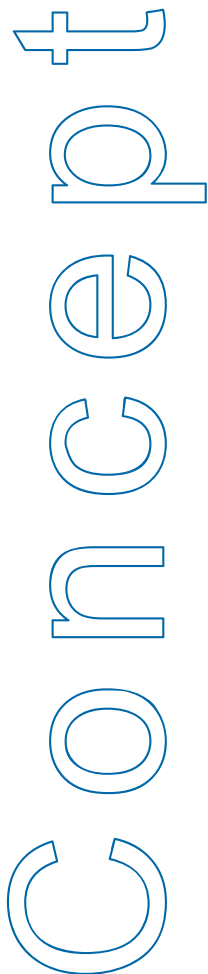
Ten slotte is zowel in de bestemmingsplannen als de Voormalige Rijksregels een vermeerdering van de 90m² mogelijk, mits het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden een grotere oppervlakte heeft dan 300m². Voor beide geldt ook dat het absolute maximum aan bouwwerken 150m² is.

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.

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 Rijsregels (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 bouw mogelijkheden die bestonden onder de Tuinbestemming één op één overgenomen worden met de bouw mogelijkheden in het voorerfgebied en gelijk daaraan de bouw mogelijkheden 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 Rijsregels veel simpeler gedefinieerd 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 Rijsregels. Met het opsplitsen van het voorerfgebied in drie zones kan er duiding gegeven worden aan meer of minder bouw mogelijkheden 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	Bouw mogelijkheden
voorerfgebied – zone 1 (v)	<i>gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;</i>	Sluit qua bouw mogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op de bestemming 'Tuin' zoals voorkwam in de bestemmingsplannen.
voorerfgebied – zone 2 (z3)	<i>gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de achterste perceelsgrens,</i>	Sluit qua bouw mogelijkheden aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaald in de Voormalige Rijsregels maar is wel geheel

Begrip	Definitie	Bouwmogelijkheden
voorerfgebied – zone 3 (z)	binnen 3 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied;	vergunningplichtig in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen.
	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 vertaald in de Voormalige Rijksregels.

Afbeelding: Opdeling voorerfgebied en achtererfgebied



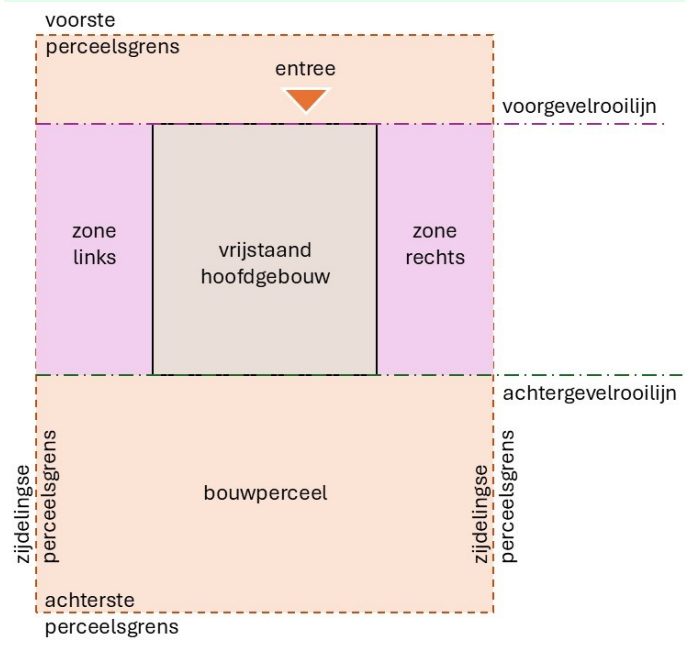
Vierde lid

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 voorgevel-lijn’* 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 meters doel voorbij schiet, 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.

Afbeelding: Indicatie van een bouwperceel met een vrijstaand hoofdgebouw, voor 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 achtererfgebied gebouwd worden. Er geldt wel een vergunningsplicht in artikel 7.31 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 bebouwingmogelijkheden en vergunningvrij bouwen. Voor verdere uitleg hoe deze zone tot stand is gekomen zie de artikelsgewijze toelichting van artikel 7.30, 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.

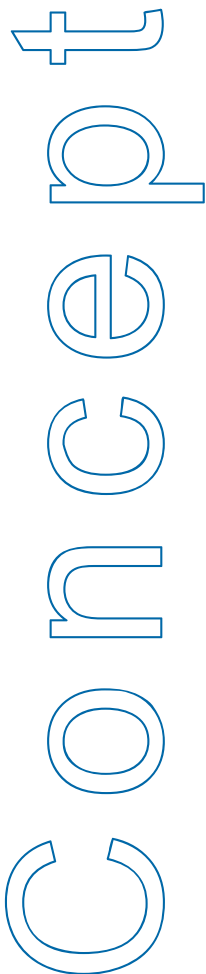
Zesde lid

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

Zoals in het toepassingsbereik van Artikel 7.29 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 Rijsregels. Dit zijn in de Voormalige Rijsregels '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.

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 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 Rijsregels. Dit zijn in de Voormalige Rijsregels '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.

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 Rijsregels 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.

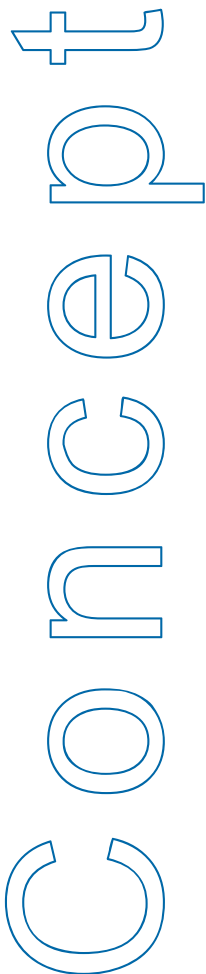
Overige informatie in relatie tot de Voormalige Rijsregels en het Negende lid.

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 Rijsregels 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 hoofdstuk 6 verder op ingegaan.

Tevens is de opgenomen hellingshoek zoals in Artikel 22.36 onder a, onder 2° onder ii van de Voormalige Rijsregels ook minder relevant omdat in Artikel 7.30, achtste lid een goothoogte wordt bepaald en daarnaast in relatie tot de afstand van de erfgrans 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 Rijsregels 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 lid. Dit borgt de bouwhoogte t.o.v. belendende percelen. Omdat er uitzonderingen bestaan waarbij burens 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.

Artikel 7.31 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Artikel 7.31 bepaalt dat het in sommige gevallen vergunningsplichtig is om een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk te verrichten. De lijn van de Voormalige Rijsregels artikel 22.27 onder a wordt hierin grotendeels gevolgd. Het is opgedeeld in de categorie met betrekking tot het bijbehorend bouwwerk ansich. 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.

Artikel 7.32 Beoordelingsregels

Artikel 7.32 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.

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':

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- 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;
- 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 bouw mogelijkheden in de bestemming 'Wonen' zijn ruim opgezet en de bouw mogelijkheden 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 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.

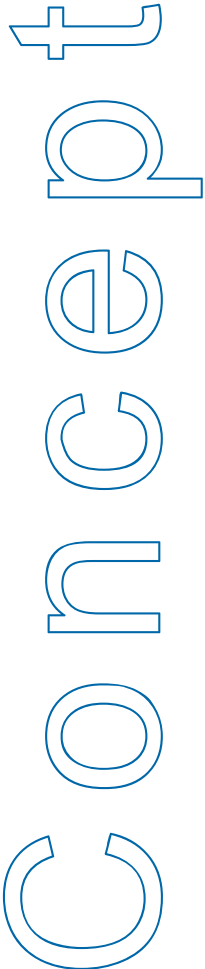
Uitdaging 1: verschillende begrippen:

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 m². Daarmee sluit de regeling aan op de staffel in de Voormalige Rijksregels en op het bestemmingsplan waarbij aan-, uit en bijgebouwen



a 60m² plus overkappingen die maximaal 30 m² groot mochten zijn, de gezamenlijke oppervlakte is daarmee 90m².

Ten slotte is zowel in de bestemmingsplannen als de Voormalige Rijsregels een vermeerdering van de 90m² mogelijk, mits het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden een grotere oppervlakte heeft dan 300m². Voor beide geldt ook dat het absolute maximum aan bouwwerken 150m² 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 Rijsregels 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.

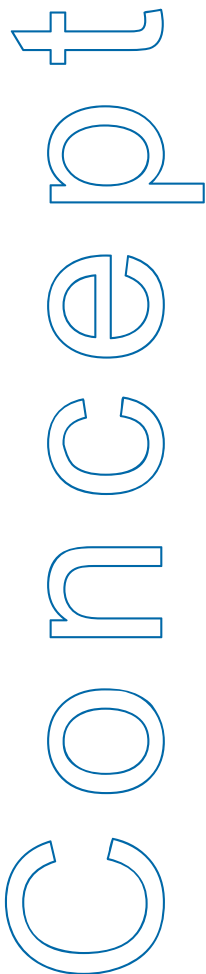
Een voorbeeld met een hoeksituatie, waarbij het bouwperceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied schept duidelijkheid over de verschillen tussen beide regelingen. Voor dit voorbeeld is het bestemmingsplan tot en met het openbaar gebied de Woonbestemming toegekend, zo wordt een veel grotere zone bereikt dan als gekeken wordt naar de Voormalige Rijsregels. 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 Rijsregels, 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 Rijsregels (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 Rijsregels veel simpeler gedefinieerd 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 Rijsregels. Met het opsplitsen van het voorerfgebied in drie zones kan er duiding gegeven worden aan meer of minder bouw mogelijkheden 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)	<i>gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, liggend in de zone vanaf 1 (m) achter de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;</i>	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op de bestemming 'Tuin' zoals voorkwam in de bestemmingsplannen.
voorerfgebied – zone 2 (z3)	<i>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;</i>	Sluit qua bouwmogelijkheden aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaald in de Voormalige Rijsregels maar is wel geheel vergunningplichtig in verband met andere stedenbouwkundige en verkeersveilige afwegingen.
voorerfgebied – zone 3 (z)	<i>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;</i>	Sluit qua bouwmogelijkheden en vergunningsplicht het meest aan op het achtererfgebied zoals voorkomt uit het voormalige Besluit omgevingsrecht en is vertaald in de Voormalige Rijsregels.

Afbeelding: Opdeling voorerfgebied en achtererfgebied



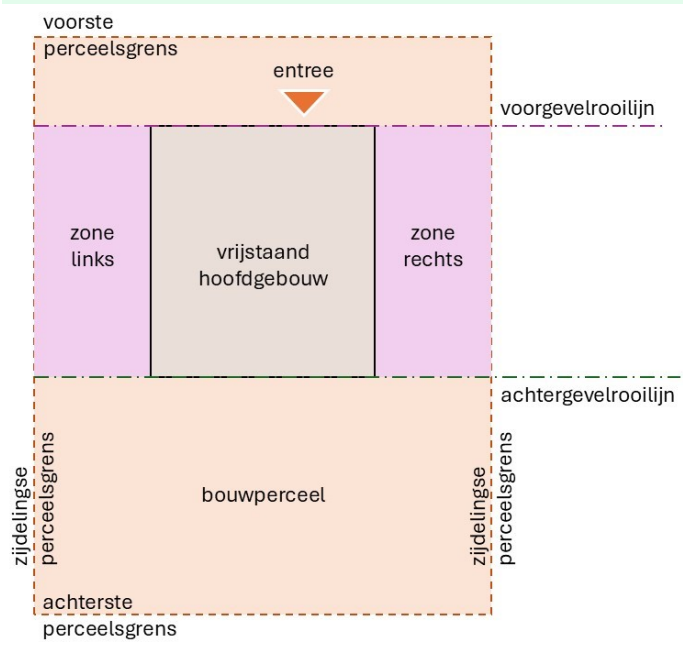
Vijfde lid

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.

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



Zesde lid

Lid 6 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 Rijsregels is de combinatie 1 meter afstand tot openbaar toegankelijk gebied en binnen Welstandsplichtig gebied losgelaten. Er is onder de Voormalige Rijsregels altijd vergunningplichtig als er binnen 1 meter afstand tot openbaar toegankelijk 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 bouw mogelijkheden 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, vierde lid.

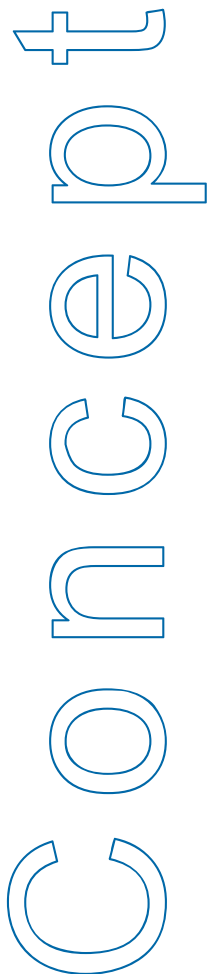
Zevende lid

Lid 7 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 7.29 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 lid

Lid 8 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 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.

Negende lid

Lid 9 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 lid

Lid 10 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 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 hoofdstuk 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, achtste lid een goothoogte wordt bepaald en daarnaast in relatie tot de afstand van de erfgrans 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 lid. Dit borgt de bouwhoogte t.o.v. belendende percelen. Omdat er uitzonderingen bestaan waarbij burens 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.

Artikel 7.33 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over zelfstandige garageboxen. Dat zijn garageboxen die op zichzelf staan en niet per definitie bij de naastgelegen woning behoren. In de meeste gevallen gaat het om meerdere garageboxen die bij elkaar staan.

Bij een woning kan natuurlijk een garage gebouwd worden, maar daarop is de activiteit 'bijbehorende bouwwerken' van toepassing. Dit is geregeld in het tweede lid.

Artikel 7.34 Algemene regels

Garageboxen mogen niet overal worden gebouwd. Enkel ter plaatse van de locatie 'garagebox' mogen deze worden geplaatst. Daarnaast zijn de bestaande maatvoeringen als maximum vastgelegd. In gebieden waarvoor geen aanvullende eisen aan het uiterlijk en locatie van bouwwerken is gesteld, is geen vergunning nodig om een garagebox te bouwen.

Artikel 7.35 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Ook in vergunningen waar wel eisen voor welstand gelden, komen garageboxen voor. Ondanks dat het omgevingsplan al vastlegt waar deze gebouwd mogen worden, hebben deze garageboxen invloed op het straatbeeld. Om die reden is in deze gebieden wel een vergunningsplicht opgenomen.

Artikel 7.36 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. Het zevende 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.

Artikel 7.39 Beoordelingsregels

In deze paragraaf wordt geregeld aan welke voorwaarden een geluidswerende voorziening moet voldoen. Bijzonder hier is de bouwhoogte. Vaak is dit niet gekoppeld aan een specifieke bouwhoogte. In plaats daarvan moet een geluidsonderzoek gedaan worden, waaruit blijkt hoe hoog het geluidsscherm moet worden. Uit dat onderzoek blijkt de maximale bouwhoogte. In sommige gevallen is een maximale bouwhoogte opgenomen. Deze verschilt op verschillende locaties in de gemeente. Om die reden is de bouwhoogte vastgelegd via een omgevingsnorm.

In aanvulling daarop zijn aanvullende eisen gesteld, die de stedenbouwkundige kwaliteit, veiligheid en bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen waarborgen.

Artikel 7.40 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van bouwwerken, geen gebouw zijnde, besproken. Niet alle bouwwerken, geen gebouw zijnde, bevinden zich in deze paragraaf. Voor sommige activiteiten is het gewenst om een losse activiteit op te nemen. Dit is bijvoorbeeld omdat er specifieke regels nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn erfafscheidingen en geluidswerende voorzieningen. Deze paragraaf is daar niet op van toepassing.

Overkappingen zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde. Toch zijn deze naar aard en impact op de fysieke leefomgeving meer te vergelijken met bijbehorende bouwwerken en gebouwen in de openbare ruimte. Om die reden zijn deze bij die activiteiten geregeld en niet in deze activiteit. Om die reden is opgenomen dat deze paragraaf hier niet over gaat.

Artikel 7.42 Aanwijzing vergunningsplicht

Dit artikel regelt dat er een vergunningsplicht geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De vergunningsplicht geldt niet als voldaan wordt aan de algemene regels in artikel 7.6. In die gevallen is het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde vergunningsvrij.

Artikel 7.43 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.

Daarnaast zijn er algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze regels gelden als er geen concretere regels over dat specifiek 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 geldt 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 betekent 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.

Artikel 12.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Artikel 12.3 geeft aan in er dat in de basis altijd een omgevingsvergunning nodig is voor het de genoemde activiteiten binnen archeologisch waardevol gebied of bij een archeologisch monument.

Het tweede lid geeft aan in welke gevallen er geen omgevingsvergunning nodig is voor de in eerste lid genoemde activiteiten.

Artikel 12.5 Aanvullende aanvraagvereisten

Eerste lid

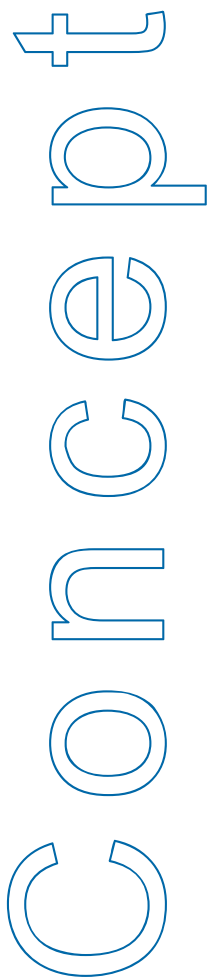
In het eerste lid van artikel 12.5 staan de specifieke aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op archeologische waarde. Deze aanvraagvereisten gelden naast de algemene aanvraagvereisten in artikel 4:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (ondertekening, naam en adres van de aanvrager, dagtekening en aanduiding van de gevraagde beschikking) en de aanvraagvereisten in artikel 7.2 van de Omgevingsregeling (aanduiding van de activiteit, elektronisch adres en telefoonnummer van de aanvrager, aanduiding en begrenzing van de locatie van de activiteit en eventuele gegevens van een gemachtigde).

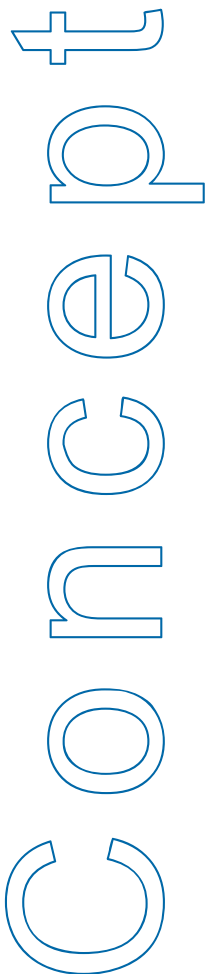
Het eerste lid, onder b, betreft een rapport van een archeologisch vooronderzoek, waarin de archeologische waarde van het archeologisch monument op de locatie(s) van de voorgenomen activiteit nader is vastgesteld. Het bevoegd gezag moet op basis hiervan voldoende inzicht krijgen in de exacte impact van de activiteit op de archeologische waarde van het archeologisch monument. In die gevallen dat de archeologische waarde eerder al voldoende is vastgesteld, zal dit aanvraagvereiste niet nodig zijn.

Met het vereiste om aan te geven welke obstakels aanwezig zijn, bedoeld in het eerste lid, onder c, onder 3, wordt bijvoorbeeld bedoeld een boom, lantaarnpaal of nutsvoorziening die in de weg staat aan het realiseren van het werk of het uitvoeren van de werkzaamheid.

Tweede lid

In het tweede lid staan de specifieke aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument die een archeologisch monument betreft. Een archeologisch monument is in de Erfgoedwet gedefinieerd als een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen. Dit artikel





is van toepassing als de aanvraag een gemeentelijk monument betreft dat een archeologisch monument is, en kan in bepaalde gevallen van toepassing zijn als deze een archeologisch monument betreft dat geen zelfstandig gemeentelijk monument is, maar zich ter plaatse van een gebouw of aangelegd gemeentelijk monument bevindt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de resten van een voorganger van een als gemeentelijk monument beschermde kerk die zich daar nog onder bevinden, of aan het bodemarchief onder een slotgracht of kasteeltuin. Als voor die locatie nog geen afweging over de archeologische monumentenzorg heeft plaatsgevonden in het kader van besluitvorming over het toedelen van functies aan locaties, kunnen de archeologische belangen worden meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor een (bodemverstorende) activiteit die een gebouw of aangelegd gemeentelijk monument betreft. Er kunnen in dat geval aan de omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg ook vergunningvoorschriften worden verbonden voor het in situ- of ex situ-behoud van het zich daaronder bevindende archeologisch monument.

In de meeste gevallen zal het bij een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in dit artikel gaan om het op een of meer plaatsen verstoren van de bodem, maar het kan bij zichtbare archeologische monumenten, zoals terpen/wierden, kasteelterreinen, hunebedden, grafheuvels en scheepswrakken, bijvoorbeeld ook gaan om ontsiering of beschadiging van het zichtbare deel van het archeologisch monument.

Veel voorkomende activiteiten die betrekking hebben op een archeologisch monument, zijn:

- bouw-, sloop-, inrichtings- en graafwerkzaamheden,
- de aanleg of het onderhoud van infrastructurele werken zoals (spoor)wegen, rioleringen, kabels en leidingen.

Ook kan het gaan om:

- het aanbrengen van verhardingen in de openbare ruimte,
- het aanleggen of dempen van waterlopen en het aanleggen van vaargeulen,
- het aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen en struiken,
- het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld,
- het wijzigen van het grondwaterpeil,
- het winnen van grondstoffen,
- agrarische grondwerkzaamheden, en
- activiteiten die tot doel hebben de fysieke staat van het archeologisch monument te consolideren of te restaureren.

Onderdeel a tot en met g

In het onderdeel a tot en met g is geregeld welke gegevens en bescheiden nodig zijn om de exacte locatie(s) te bepalen waar en tot welke diepte het archeologisch monument door de voorgenomen activiteit zal worden verstoord, en op welke wijze.

Onderdeel a en c

In onderdeel a moet de aard van de activiteit worden omschreven. Als het maaiveldniveau, bedoeld in de onderdelen a en c en elders in dit artikel, niet of lastig is vast te stellen, zoals het geval is binnen een bouwwerk, kan hiervoor het niveau van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer worden aangehouden.

Onderdeel b

Voor de topografische kaart, bedoeld in onderdeel b, kan gebruik worden gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en voor locaties op zee van de officiële zeekaarten van de Dienst der Hydrografie. De BGT-kaart is een digitale topografische kaart met een schaal variërend

van 1:500 - 1:5000 en bevat topografische objecten, zoals gebouwen, wegen, spoorwegen, waterlopen, parken en bossen. Via de Landelijke Voorziening BGT-informatie kan eenieder vrij de beschikbare BGT-informatie opvragen en downloaden.

Met de coördinatenparen in dit onderdeel wordt bedoeld op het coördinatensysteem van de Rijksdriehoeksmeting en, voor locaties op zee, het Europees Terrestrisch Referentiesysteem 1989 (ETRS89). Er zijn minimaal twee coördinatenparen nodig, zodat daaruit de schaal van de tekening kan worden herleid.

Onderdeel d

Met een programma van eisen als bedoeld in onderdeel d kan het bevoegd gezag specifieke eisen aan een archeologische opgraving stellen, gericht op een professionele uitvoering van de archeologische opgraving als bedoeld in de Erfgoedwet. In een programma van eisen worden de onderzoeksvragen en onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Die zijn gebaseerd op de archeologische verwachting uit het aan het veldonderzoek voorafgaande (bureau)onderzoek.

Onderdeel e

Bij booronderzoek als bedoeld in onderdeel e kan in plaats van met een programma van eisen worden volstaan met een (minder uitvoerig) plan van aanpak. Zie verder de toelichting bij onderdeel d.

Onderdeel f

In onderdeel f is geregeld dat als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument zoals een terp/wierde of een grafheuvel, de aanvrager gevraagd kan worden aan de hand van foto's inzichtelijk te maken wat de huidige situatie is en tekeningen te overleggen waaruit blijkt hoe het archeologisch monument eruit zal zien na realisatie van het voorgenomen plan. Behalve het bouwen van bouwwerken kan het ook andere ingrepen betreffen, zoals terreinverhardingen, het graven of dempen van sloten of het planten van bomen. Het gaat er bij dit aanvraagvereiste om de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor de zichtbaarheid en de belevingswaarde van het archeologisch monument inzichtelijk te maken.

Onderdeel g

Het aanvraagvereiste in onderdeel g - funderingstekeningen - betreft dat deel van de bouwwerkzaamheden dat in de bodem plaatsvindt. Het bovengrondse deel van het bouwplan is voor de impact op archeologie in de bodem niet relevant.

Onderdeel h

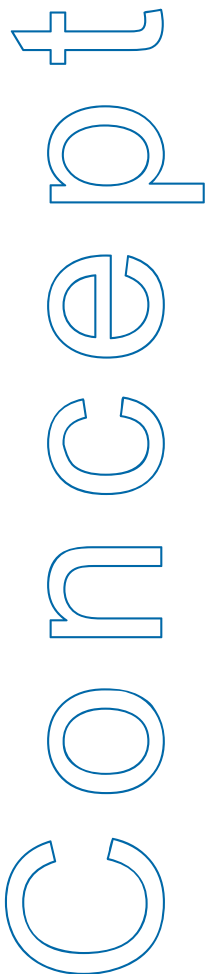
Onderdeel h bevat aanvraagvereisten die niet altijd nodig zijn voor de beoordeling van de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het archeologisch monument. Tijdens het vooroverleg kan het bevoegd gezag aangeven welke aanvraagvereisten in het concrete geval van toepassing zijn. Ook kan het bevoegd gezag die gegevens opvragen naar aanleiding van een ingediende aanvraag, voor de beoordeling waarvan deze gegevens en bescheiden ook nodig blijken.

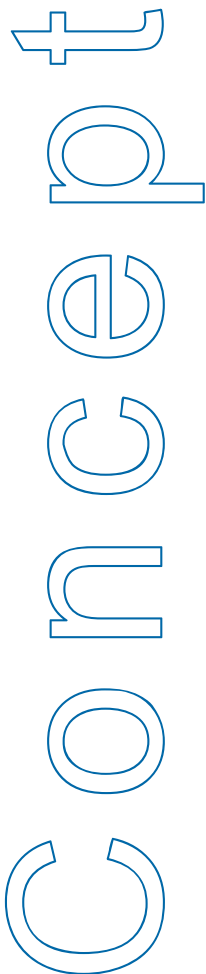
Onderdeel h, 1

1 betreft een volgens de normen van de archeologische beroepsgroep opgesteld rapport van een archeologisch vooronderzoek, waarin de archeologische waarde van het archeologisch monument op de locatie(s) van de voorgenomen activiteit nader is vastgesteld. Het bevoegd gezag moet op basis hiervan voldoende inzicht krijgen in de exacte impact van de activiteit op de archeologische waarde van het archeologisch monument. In die gevallen dat de archeologische waarde eerder al voldoende is vastgesteld, zal dit aanvraagvereiste niet nodig zijn.

Onderdeel h, 2

Het rapport in 2 verschilt in die zin van een rapport als bedoeld in onderdeel a, dat uit dit rapport moet blijken wat de gevolgen van de activiteit zullen zijn voor het archeologisch monument, bijvoorbeeld een zettingsrapport (over het samendrukken van de grond door belasting). Een rapport als hier bedoeld is niet altijd nodig, maar vooral als het om specifieke informatie gaat die niet al blijkt uit de overige gegevens en bescheiden en het bevoegd gezag deze informatie zelf niet al heeft.





Onderdeel h, 4

Met aanlegwerkzaamheden als bedoeld in 4 worden alle werkzaamheden bedoeld die geen bouwactiviteit, sloopactiviteit of ontgrondingsactiviteit zijn en waarbij de bodem wordt geroerd, een werk wordt aangelegd of het terrein anders wordt ingericht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van terreinverhardingen, aan het graven of dempen van sloten, aan het planten van bomen, struiken of andere diepwortelende planten, of aan het (deels) ophogen van een terrein. Als deze aanvraagvereisten moeten worden aangeleverd in het kader van een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit of een ontgrondingsactiviteit, kunnen dezelfde bescheiden ook in dit kader worden ingediend. Deze aanvraagvereisten zijn niet nodig in geval van kleinschalige werkzaamheden die door de grondgebruiker of eigenaar zelf worden uitgevoerd. Het gaat bij deze aanvraagvereisten vooral om omvangrijkere werkzaamheden die door een aannemer worden uitgevoerd, zoals het verbreden of verdiepen van sloten, het uitbaggeren van grachten, het beschoeien van vaarwegen, sloten of grachten, het (gedeeltelijk) ophogen van het maaiveld, het graven van sleuven voor kabels, leidingen of riolering, of de aanleg van wegen, opritten of verhardingen (bestrating, parkeerplaatsen).

Onderdeel h, 5

In 5 is geregeld dat als de activiteit (ook) bestaat uit het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk het bevoegd gezag bestaande funderingstekeningen kan verlangen. Dit kan uiteraard niet als deze tekeningen verloren zijn gegaan of redelijkerwijs niet meer te achterhalen zijn.

Onderdeel h, 6

Bij de sonaropnamen, bedoeld in 6, gaat het doorgaans om zogenoemde «multibeamopnamen». Deze hebben als doel om de topografische hoogte, de bathymetrie, van de zeebodem ter plekke te bepalen en dienen als nulmeting om de situatie voorafgaand aan de ingreep te kunnen vergelijken met die daarna.

Derde lid

Het derde lid bevat de eisen aan tekeningen als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 12.6 Maatwerk- of vergunningsvoorschriften

Artikel 12.6 is een voortzetting van de regeling in artikel 2.22, tweede lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.2 van het voormalige Besluit omgevingsrecht.

In het artikel is bepaald dat aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een werk, dat geen bouwwerk is, of het uitvoeren van een werkzaamheid -ook wel een aanlegactiviteit genoemd - die van invloed is op een archeologisch monument, in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de onder a tot en met d bedoelde voorschriften kunnen worden verbonden.

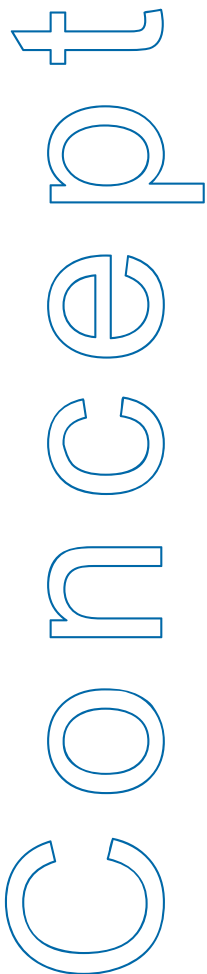
Onderdeel a

Dit onderdeel heeft betrekking op voorschriften die een plicht inhouden tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden. Voorbeelden zijn voorschriften die verplichten tot het treffen van technische maatregelen, zoals het aanbrengen van een ophogingslaag, het aanpassen van de funderingswijze of het beperken van het aantal heipalen.

Onderdeel b

Dit onderdeel heeft betrekking op voorschriften over het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 in samenhang met artikel 5.1, eerste lid, van de Erfgoedwet. Dit betreft dus voorschriften over handelingen bij het opsporen, onderzoeken of verwerven van cultureel erfgoed of onderdelen daarvan, waardoor verstoring van de bodem, of verstoring of gehele of gedeeltelijke verplaatsing of verwijdering van een archeologisch monument of cultureel erfgoed onder water optreedt, tenzij het een op grond van artikel 5.1, tweede lid, van de Erfgoedwet uitgezonderd geval betreft.

Onderdeel c



Onderdeel c heeft betrekking op voorschriften over de begeleiding door een archeologisch deskundige van uitvoeringswerkzaamheden. Deze deskundige is bij de werkzaamheden aanwezig en documenteert eventuele overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden die hierbij aan het licht komen.

Het instrument van archeologische begeleiding is bedoeld voor situaties waarin adequaat vooronderzoek niet mogelijk is door fysieke belemmeringen, zoals een te slopen bouwwerk, waardoor niet tot een betrouwbare waardenstelling kan worden gekomen. Ook kan de begeleiding worden ingezet voor situaties waarin civieltechnische werkzaamheden archeologisch onderzoek niet mogelijk maken of op grond van de beschikbare archeologische informatie is geconcludeerd dat het doen van een opgraving niet (meer) nodig is, maar men toch graag het zekere voor het onzekere wil nemen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de aanleg van een pijpleiding voor aardgas, omdat de gegraven sleuf te smal is om een goede documentatie mogelijk te maken. Daarnaast kan er bij uitvoeringstrajecten sprake zijn van bijzondere onderzoeksvragen, die juist door archeologische begeleiding kunnen worden beantwoord. Het gaat daarbij om gebieden of complextypen waar wel een archeologische verwachting is, maar waaraan door inventariserend veldonderzoek geen specifieke locatie kan worden gekoppeld. Archeologische begeleiding is nadrukkelijk niet bedoeld als een vervanging voor een inventariserend veldonderzoek of een opgraving. Aan dit onderdeel kan niet worden voldaan met een verwijzing naar een gecertificeerde opgravingsdeskundige, omdat niet alle handelingen waaruit een archeologische begeleiding kan bestaan, handelingen zijn waarvoor een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet vereist is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het uitzeven van grond afkomstig uit een bouwput of een baggerlocatie om archeologische overblijfselen of voorwerpen te verzamelen. Voor die gevallen kan het bevoegd gezag op basis van dit onderdeel specifieke eisen stellen aan de deskundigheid van de bij de archeologische begeleiding betrokken personen. Denk bijvoorbeeld aan de voorwaarde dat de deskundige kennis moet hebben van de archeologie van het riviereengebied of van de Romeinse tijd. Veelal zullen deze eisen via het programma van eisen worden afgedwongen (zie onderdeel d). Maar het bevoegd gezag kan ook eisen stellen aan de kwalificaties van de deskundige zonder dat het een specifiek programma van eisen als voorschrift opneemt. Dit laat onverlet dat de uitvoerder van de archeologische begeleiding voor zover het handelingen betreft waarvoor een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet vereist is, in ieder geval moet voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4, eerste en tweede lid, van die wet.

Onderdeel d

Met het voorschrift dat de opgraving of begeleiding op een bepaalde wijze, die in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid, van de Erfgoedwet, moet worden verricht, wordt beoogd aan te sluiten bij de Erfgoedwet en vooral bij het in die wet opgenomen certificatiesysteem, waarbij de nadruk meer is komen te liggen op de professionele standaarden uit het veld zoals tot nu toe neergelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Met deze voorschriften worden die voorschriften bedoeld die ook wel als een programma van eisen of een plan van aanpak worden aangeduid en voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet en de Omgevingswet werden gebaseerd op artikel 38, eerste lid, onder a, van de Monumentenwet 1988. In het programma van eisen en plan van aanpak kunnen randvoorwaarden aan het archeologisch onderzoek worden meegegeven, in het bijzonder de doel- en vraagstelling van het onderzoek, en kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van uitvoering. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven welke onderzoeksmethodiek moet worden ingezet en over welke specifieke kennis en ervaring de actoren moeten beschikken om het onderzoek te kunnen uitvoeren.

Voorkomen moet worden dat de inhoud van de voorschriften in strijd is met de professionele kwaliteitsnorm voor archeologisch onderzoek binnen het in de Erfgoedwet opgenomen certificatiesysteem. Dit betekent dat de voorschriften wel aanvullende eisen mogen bevatten, maar geen eisen die onder het niveau van deze normen van de beroepsgroep liggen. De voorschriften kunnen tenslotte ook betrekking hebben op non-destructief archeologisch onderzoek, zoals een veldkartering of een sonaropname van de zeebodem.

Artikel 14.1 Toepassingsbereik

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en e woning voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep die voor deze woningen in aanmerking komt, wordt vastgelegd in het Omgevingsplan. In deze afdeling definieert de gemeente Heusden voor welke woningen de regels van toepassing zijn. De

doelgroepen voor sociale huur, goedkope koopwoningen en woningen voor middenhuur worden bepaald door inkomensgrenzen.

Artikel 14.3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en voor middenhuur woningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Voor goedkope koopwoningen wordt ook toegevoegd dat deze bestemd zijn voor starters. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 14.5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

In dit artikel worden de inkomensgrenzen voor de verschillende woningbouwcategorieën vastgelegd. De inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de definitie van het huishoudinkomen zoals woningbouwcorporatie die hanteren bij het verlenen van 'diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Met 1,5 x dit inkomen is het mogelijk (prijsspeil 2026) om in de gemeente Heusden in een goedkope koopwoning te kopen. Voor middenhuurwoningen is aangesloten bij de huishoudinkomens zoals genoemd in artikel 10 van de Huisvestingswet. Voor 2026 betekent dit dat eenpersoonshuishoudens een inkomen mogen hebben van maximaal € 70.149,- en voor meerpersoonshuishoudens mogen een inkomen hebben van maximaal €93.531,-

In lid 1 tot en met 3 zijn de doelgroepen voor sociale huurwoningen (lid 1), goedkope koopwoningen (lid 2) en middenhuurwoningen (lid 3) opgenomen.

Ontwikkelaars c.q. bouwers moeten deze aangewezen categorieën woningen aanbieden als sociale huurwoning, goedkope koop- of middenhuurwoning. De woning blijft vervolgens voor de doelgroep beschikbaar waarvoor deze is aangewezen.

Artikel 14.5 Instandhouding

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. Dit sluit aan bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De minimale instandhoudingstermijn voor goedkope koopwoning is bepaald op 6 jaar na de eerste ingebruikname. En voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur op 10 jaar. Deze termijnen liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Goedkope koopwoningen kunnen na de instandhoudingstermijn van zes jaar onbelemmerd verkocht worden. Indien huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn van 10 dan wel 25 jaar worden onttrokken, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. In dat geval kan het college gebruik maken van de bevoegdheid om handhavend op te treden.

Artikel 14.6 Meldingsplicht

Dit artikel is bedoeld om artikel 14.5 te ondersteunen. In exploitatieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten nemen we de verplichting op dat de inhoud van deze afdeling van het omgevingsplan als kettingbeding moet worden opgenomen in de koopovereenkomsten met de kopers van de woningen. Via de notaris ontstaat zo een controle op naleving van de regels uit deze verordening. Met betrekking tot huurwoningen is deze meldingsplicht niet van toepassing op huurwoningen 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. De controle van op woningcorporaties vindt immers als plaats door de Autoriteit woningcorporaties.

Artikel 14.7 Maatwerkvoorschrift

Maatwerk is bedoeld voor die situaties waarin een verkoper of verhuurder van een goedkope koopwoning, sociale huurwoning of middenhuurwoning binnen de instandhoudingstermijn onevenredig wordt getroffen door bepalingen zoals genoemd in deze afdeling. In die gevallen, waarbij de verkoper schriftelijk aantoont dat hij onevenredig schade leidt bij toepassing van deze afdeling, kan het college van Burgemeester en Wethouders hiervan afwijken.

VV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van Artikel 1.1, ~~eerste~~^{eerste} lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in Artikel 22.28, eerste lid, en Artikel 22.28, tweede lid, Artikel 22.38, Artikel 22.287, Artikel 22.288, Artikel 22.290 tot en met Artikel 22.293 en Artikel 22.295.

De begripsomschrijvingen van bovengenoemde begrippen zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermd status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedurende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermd monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermd monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het Bbl. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermd monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van Artikel 22.28, Artikel 22.38, Artikel 22.276, Artikel 22.277, Artikel 22.279 tot en met Artikel 22.282 en Artikel 22.284 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2

van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in Artikel 22.2, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in Artikel 22.2, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermde gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

WW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 Toepassingsbereik

Eerste lid

Deze paragraaf is van toepassing op de trillingen door een activiteit, in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Dit artikel geldt alleen voor activiteiten die ook onder het algemene toepassingsbereik van deze afdeling voor milieubelastende activiteiten, bedoeld in Artikel 22.41 vallen. Dat algemene toepassingsbereik probeert het oude begrip Wet milieubeheer-inrichting grotendeels te dekken. Zie daarover meer in de toelichting bij artikel 22.41. De trillingvoorschriften van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer waren alleen van toepassing op deze Wet milieubeheer-inrichtingen. Deze paragraaf is alleen van toepassing op activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken. Dat bleek onder het Activiteitenbesluit milieubeheer impliciet door de verwijzing naar normwaarden in de Meet- en beoordelingsrichtlijn B «Hinder voor personen» van de Stichting Bouwresearch.

De trillingparagraaf uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was niet van toepassing op vergunningplichtige inrichtingen. Deze paragraaf van dit omgevingsplan is wel van toepassing op vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten werden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, soms trillingnormen of andere voorschriften ter beperking van trillinghinder opgenomen in de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten. Deze bestaande vergunningvoorschriften blijven op grond van artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet gelden en hebben op grond van Artikel 22.1, tweede lid van dit omgevingsplan voorrang op de regels voor trillingen in deze paragraaf van dit omgevingsplan.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd bij de bescherming tegen trillinghinder verwezen naar de begrippen «geluidgevoelige ruimten» en «verblijfsruimten», bedoeld in de voormalige Wet geluidhinder. Het Bkl bevat eigen begrippen «trillinggevoelige gebouwen» en «trillinggevoelige ruimten». Deze gelden op grond van Artikel 1.1, ~~eerste~~derde lid, van dit omgevingsplan.

Overigens is het begrip trillinggevoelige ruimte in het Bkl wel anders gedefinieerd dan een geluidgevoelige ruimte in de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Zo heeft de oude regelgeving het over een keuken van ten minste 11 m². Die ondergrens van 11 m² vervalt. Een trillinggevoelige ruimte wordt gedefinieerd als een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een aangewezen gebruiksfunctie. In de praktijk kunnen dus kleine verschillen optreden. Als dit bij toepassing van de omgevingsplanregels van rijkswege in een concreet geval een probleem oplevert, dan kan dit opgelost worden met maatwerkvoorschriften.

Tweede lid, onderdeel b

Met dit artikel wordt bepaald dat deze paragraaf niet geldt voor trillingen in een trillinggevoelig gebouw dat tijdelijk is toegelaten.

XX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.271 Toepassingsbereik en rekenregels

YY

Na sectie ' Voorschriften over archeologische monumentenzorg' worden twaalf secties ingevoegd, luidende:

Artikel 23.14 Aanvullende beoordelingsregel geluid

In een zone rondom de timmerwerkfabriek mag alleen worden gebouwd als extra maatregelen worden genomen aan de gevelwering van gebouwen. Deze gevelwering is geregeld in artikel 4.103 van het BBL (zie kader).

De gevelwering moet worden bepaald op basis van de maximaal toegestane geluidbelasting zoals met de omgevingsnormen in dit artikel aangegeven.

Artikel 4.103 BBL

De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is:

a. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid, bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 33 dB; en

b. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A), tenzij dit geluid is betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, bedoeld onder a.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Artikel 23.25 Algemene regels

Dit artikel vult de bepalingen voor woningen of wonen binnen de bestemmingen *Centrum* en *Gemengd* in de voormalige bestemmingsplannen 'Heusden Vesting', 'Drunen Herziening 2014', 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' en 'Vlijmen Centrum' aan met het verbod op wonen op de begane grond. Deze aanvulling is alleen geldig op de in de leden benoemde locaties. Buiten deze locaties blijven de regels uit de genoemde voormalige bestemmingsplannen ongewijzigd.

Artikel 23.26 Voorrangsregels

Deze voorrangsregels bepalen dat de regels zoals gesteld in artikel 23.25 voor gaan op de regels zoals gesteld in de voormalige bestemmingsplannen 'Heusden Vesting', 'Drunen Herziening 2014', 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' en 'Vlijmen Centrum'.

Het achtste lid van dit artikel bepaald dat de genoemde bestemmingsplannen voor alle andere regels van toepassing blijven op de genoemde locaties.

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt het toepassingsbereik van dit hoofdstuk. In het eerste lid is opgenomen dat in dit hoofdstuk de algemene regels voor overgangsrecht zijn opgenomen. In beginsel gelden deze regels voor het gehele omgevingsplan. Soms is het nodig om af te wijken van het algemene overgangsrecht. Daarom is in lid 2 die mogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingen worden opgenomen in het hoofdstuk, afdeling of paragraaf waar die voor gelden.

Artikel 24.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere genomen besluiten

De bedoeling van de omgevingswet is om één omgevingsplan te maken, waarin alle regels over de fysieke leefomgeving staan. Voorheen stonden deze in meerdere verordeningen. Veel van deze verordeningen bevatten een grondslag voor het verlenen van vergunningen en ontheffingen. Ook zitten daarin mogelijkheden om een maatwerkvoorschrift te nemen of een ander besluit. Wanneer deze verordeningen opgenomen worden in het omgevingsplan, verandert ook de grondslag van die besluiten.

De gemeente Heusden wil voorkomen dat hierdoor de genomen besluiten vervallen. Om die reden is in het eerste lid geregeld dat deze vergunningen blijven gelden. Dit is niet oneindig. De vergunningen gelden alleen tot het einde van hun looptijd, waarna de vergunning niet langer geldt. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om de vergunning te wijzigen of in te trekken.

Verder is het belangrijk dat het niet gaat om vergunningen die zijn grondslag vinden in een ruimtelijk plan uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dat zijn bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, exploitatieplannen en beheersverordeningen. Dat overgangsrecht is opgenomen in artikel 4.2 van de invoeringswet omgevingswet.

In het tweede lid is een andere situatie geregeld. Het kan voorkomen dat op grond van het omgevingsplan voor een bepaalde activiteit een omgevingsvergunning is verleend of een maatwerkvoorschrift is gesteld. Vervolgens is op een later moment de regels die daarop van toepassing zijn gewijzigd. Het tweede lid regelt dat dan de omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in stand blijft. Ook hier geldt dat dit blijft gelden tot het einde van de looptijd of wanneer de vergunning wordt gewijzigd of ingetrokken.

De omgevingswet biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) af te wijken van het omgevingsplan. Deze moet binnen 5 jaar verwerkt worden in het omgevingsplan. Het kan voorkomen dat binnen die 5 jaar het omgevingsplan wordt gewijzigd maar de BOPA nog niet verwerkt wordt. Het is niet wenselijk als de BOPA dan vervalt. Om die reden is in lid 3 opgenomen dat deze in stand blijft na een wijziging van het omgevingsplan.

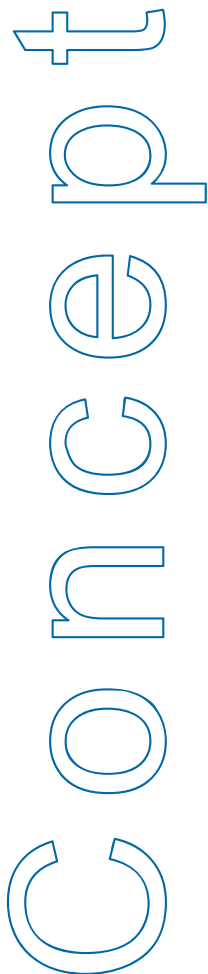
Artikel 24.3 Overgangsrecht met betrekking tot een aanvraag om een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift of ander besluit

Het kan voor komen dat een initiatiefne(e)m(st)er een aanvraag voor een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift heeft ingediend. Maar voordat op de aanvraag is beslist, wijzigt het recht. Het kan daarbij gaan om een aanvraag op grond van een gemeentelijke verordening is gedaan die tijdens de behandeling is opgenomen in het omgevingsplan. Het kan ook gaan om een aanvraag op grond van het omgevingsplan, waarbij de regels voor die aanvraag wijzigen voordat de gemeente een besluit heeft genomen.

In het eerste lid staat de algemene regel. Daarin staat dat de gemeente de regels toepast zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist. Dit is in lijn met de jurisprudentie. Dat zijn uitspraken van rechtbanken en de Raad van State. Zij hebben geoordeeld dat een besluit op de aanvraag moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt (ECLI:NL:RVS:2020:2619, ECLI:NL:RVS:2023:2505).

Het eerste lid geldt ook in de situatie dat een gemeentelijke verordening is opgenomen in het omgevingsplan. Een dergelijk besluit zal genomen worden in de vorm van een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. Het is gebaseerd op het instrumentarium dat de omgevingswet voor het omgevingsplan biedt (zie hoofdstuk 4 van de algemene toelichting).

Het tweede lid bevat een uitzondering op het eerste lid. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken geldt een uitzondering die voortkomt uit de jurisprudentie ((ECLI:NL:RVS:2020:2619, ECLI:NL:RVS:2023:2505). Het uitgangspunt blijft dat de regels zoals die gelden op het moment van beslissen op de aanvraag moeten worden toegepast. Maar in sommige gevallen moet getoetst worden aan de regels zoals ze waren op het moment dat de aanvraag werd gedaan. Dat is alleen wanneer het gaat om recht (regels) die golden op het moment dat de aanvraag werd gedaan, maar niet meer op het moment dat de vergunning wordt verleend.



Daarnaast moet er een rechtstreekse aanspraak zijn op het verkrijgen van de vergunning. Dit is alleen als er aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het betreffende bouwplan moet in overeenstemming zijn met de ruimtelijke regels over bouwen;
- b. Er mag geen sprake zijn met hoger recht, bijvoorbeeld landelijke regels of regels van de provincie;
- c. Er mochten geen voorbeschermingsregels gelden.

Artikel 24.4 Overgangsrecht met betrekking tot meldingen en kennisgevingen

Dit artikel bevat het overgangsrecht met betrekking tot meldingsplichten en informatieplichten. In het eerste lid is de hoofdregel opgenomen. Hierin staat dat als in het omgevingsplan voor een activiteit een meldingsplicht of informatieplicht gaat gelden, deze uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding moet zijn gedaan. Op een andere plek in het omgevingsplan kan een andere termijn gesteld zijn. In die gevallen geldt die andere termijn.

Het kan voorkomen dat op grond van dit omgevingsplan een meldingsplicht of informatieplicht wordt opgenomen, die voorheen in een gemeentelijke verordening stond. Als op grond van die eerdere gemeentelijke verordening een melding of kennisgeving van die activiteit is gedaan, dan geldt op grond van het tweede lid die melding of kennisgeving als een melding of kennisgeving op grond van dit omgevingsplan.

Het kan ook voorkomen, dat in dit omgevingsplan een meldingsplicht of informatieplicht van toepassing wordt, die voorheen als een vergunningsplicht of ontheffingsmogelijkheid in een gemeentelijke verordening stond. Als op grond van die verordening al een vergunning of een ontheffing is verleend, dan geldt deze als een melding of kennisgeving op grond van dit omgevingsplan. Dit is geregeld in het derde lid.

Artikel 24.5 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningsplicht

Door het wijzigen van het omgevingsplan kunnen nieuwe vergunningsplichten ontstaan. Hierdoor kan het voorkomen dat voor een activiteit geen vergunning nodig was en daarna opeens wel. In dit artikel is opgenomen hoe de overgang daartussen geregeld is. Het gaat daarbij alleen om activiteiten die zonder onderbreking en volgens de regels uitgevoerd werden op het moment dat de wijziging in werking trad. Het is hierbij belangrijk dat het niet alleen gaat om het introduceren van een vergunningsplicht. Ook een wijziging van de algemene regels in het omgevingsplan kan ervoor zorgen dat er een vergunningsplicht voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Dit omdat de activiteit daardoor in strijd is met het omgevingsplan.

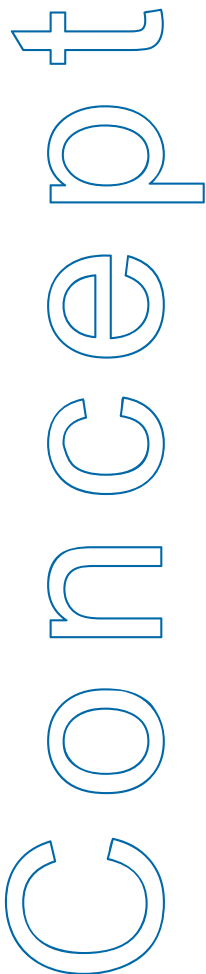
Voor zover sprake is van de voortzetting van dezelfde activiteit geldt van rechtswege een omgevingsvergunning. Deze vergunning is tijdelijk en geldt voor de duur van 2 jaar. Na deze periode moet alsnog een nieuwe vergunning zijn aangevraagd. Hiermee volgt het omgevingsplan een soortgelijk overgangsrecht dat is opgenomen in artikel 4.14 van de invoeringswet omgevingswet. Net zoals daar het geval is, geldt wel de voorwaarde dat de activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van de vergunningsplicht.

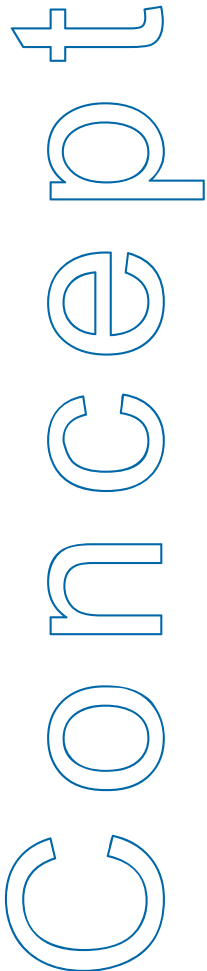
Deze lijn geldt ook, als niet een gehele activiteit, maar alleen een onderdeel daarvan vergunningsplichtig is geworden. Voor dat gedeelte geldt dan ook van rechtswege een tijdelijke vergunning voor 2 jaar.

In het tweede lid is bepaald dat de vergunning van rechtswege vervalt als deze voor een periode dan langer dan een jaar wordt onderbroken.

Artikel 24.6 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en regels over activiteiten met betrekking tot gebruik

In dit artikel is het overgangsrecht opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Deze regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan. Het gaat om het gebruik van gronden en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip dat een wijziging van het omgevingsplan in werking treedt, waarbij het gebruik in strijd met het omgevingsplan is geworden.





Het voortzetten van het overgangsrecht uit de bestemmingsplannen is het uitgangspunt geweest. Hiermee worden geen inhoudelijke veranderingen gebracht. Dit betekent niet dat er op enig moment voor een bepaald gebied een uitzondering kan worden gemaakt. De regeling gaat ervan uit dat door een wijziging van het omgevingsplan er in hoofdstuk 6 beperkingen zijn opgenomen ten opzichte van de voorgaande situatie. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om een bestemmingsplan dat wordt vervangen of door een wijziging van de regels in hoofdstuk 6 op een later moment in de tijd.

Eerste lid

In het eerste lid is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het moment dat een wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, mag worden voortgezet. Dit geldt ook als de activiteit door de wijziging in strijd is met de regels in hoofdstuk 6. Het gaat dan alleen om het bestaande gebruik dat al bestond op het moment dat de wijziging in werking trad. Gebruik dat al in strijd met het omgevingsplan was valt hier niet onder.

Deze regel wijkt af van artikel 24.5, eerste lid. Daarin ontstaat een tijdelijke vergunning voor een periode van maximaal 2 jaar wanneer nieuwe of gewijzigde regels gaan gelden. Voor specifiek het planologisch gebruik, zoals opgenomen in hoofdstuk 6, wordt een afwijkende keuze gemaakt die aansluit bij het bestaande overgangsrecht van bestemmingsplannen.

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat het eerste lid niet geldt als het gebruik van gronden en bouwwerken door een wijziging expliciet wordt verboden om deze zonder omgevingsvergunning uit te voeren. In die gevallen is artikel 24.5 wel van toepassing. Deze uitzondering bestaat omdat voor een bepaalde gebruiksactiviteit een aanvullende vergunningsplicht nodig kan zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om op één specifiek aspect alsnog een beoordeling te kunnen doen. Dit lid zorgt ervoor dat die alsnog gedaan kan worden.

Derde lid

Het derde lid bepaalt dat het overgangsrecht niet geldt voor gebruik dat voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan al in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik. Het overgangsrecht van dat plan valt hier ook onder. In dit lid wordt niet gesproken van regels over gebruik in dit hoofdstuk, maar regels over gebruik in dit omgevingsplan. Door dit op deze manier te doen, geldt deze uitzondering ook voor bestaand gebruik dat in strijd was met de regels over gebruik van gronden en bouwwerken in een ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan (bijvoorbeeld een bestemmingsplan).

Vierde lid

Het vierde lid bepaalt dat het verboden is om het strijdige gebruik te veranderen naar een ander gebruik dat in strijd is met het omgevingsplan. De enige uitzondering is dat deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Vijfde lid

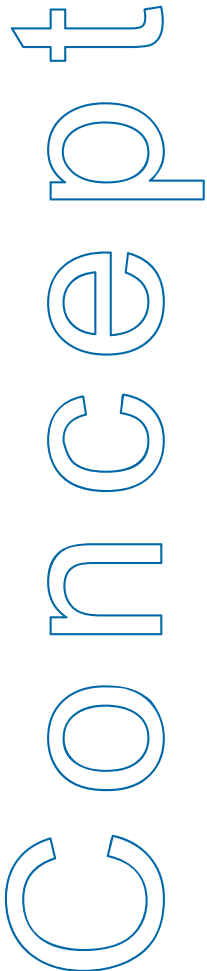
Het kan voorkomen dat een activiteit die onder het overgangsrecht van lid 1 valt, wordt onderbroken. Wanneer deze voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 24.7 Overgangsrecht met betrekking tot ruimtelijke regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken

In artikel 24.7 is overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken opgenomen. De regeling in de eerste vier leden is identiek aan de regels die voorheen in de bestemmingsplannen stond. Er zijn geen inhoudelijke veranderingen opgenomen. De regeling is wel aangevuld met een vijfde lid. Het gaat daarbij om een regeling die voorziet in het in stand houden van bouwwerken.

Eerste lid

In het eerste lid wordt bepaald dat een bouwwerk dat aanwezig is en afwijkt van het omgevingsplan na een wijziging in stand mag worden gehouden. Hierbij mag het ook gedeeltelijk vernieuwd of



veranderd worden, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Deze mogen daarna ook zodanig in stand worden gehouden. Andere wettelijke regels blijven hierbij wel gelden. De bedoeling hiervan is dat het gebruik van het bouwwerk niet zwaarder of wezenlijk anders wordt dan dat het was. De gedachte hierachter is dat er geen bevrozing gaat plaatsvinden, maar aangepast beheer. Burgemeester en wethouders moeten de regel met dat oogmerk toepassen.

Onder b is een calamiteitenregeling opgenomen. Dit geldt wanneer een gebouw dat onder dit artikel valt door een calamiteit geheel mag worden vernieuwd of veranderd en in die staat behouden mag worden. Hierbij geldt wel een aantal voorwaarden. Allereerst mag de afwijking van de regels in het omgevingsplan niet worden vergroot. Daarnaast moet de omgevingsvergunning voor bouwen binnen 2 jaar na het teniet gaan van het bouwwerk zijn aangevraagd. Hiermee wordt voorkomen dat het voor lange tijd onduidelijk blijft of de oude situatie wordt herstelt. Hier bestaat in het geval van een calamiteit namelijk geen goede reden voor. Ook in het geval van een calamiteit moeten andere wettelijke regels worden nageleefd.

Bij calamiteiten dienen de feiten goed in beeld te zijn gebracht. De feiten kunnen slechts door het verrichten van goed onderzoek worden achterhaalt. Dat vergt dus enige inspanning, maar past binnen de aard van het overgangsrecht om ook bij calamiteiten kritisch te zijn. Bekeken moet worden in hoeverre de vernieuwingsbehoefte werkelijk in verband staat met de calamiteit.

Tweede lid

In het tweede lid wordt duidelijker gemaakt wat er bedoeld wordt met een "bouwwerk dat aanwezig is". Het gaat daarbij niet alleen om een bouwwerk dat feitelijk aanwezig is, maar ook een bouwwerk dat in uitvoering is of krachtens een omgevingsvergunning gebouwd kan worden. Ook daarop is dit overgangsrecht van toepassing.

Derde lid

Het derde lid sluit illegale bouwwerken expliciet uit van het overgangsrecht bouwwerken. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan op het moment dat een wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, maar zijn gebouwd zonder de benodigde vergunning of in strijd met de regels van dat plan. Daaronder valt ook het overgangsrecht van dat plan. Hieronder vallen ook de regels zoals die zijn opgenomen in het ruimtelijk deel tijdelijk omgevingsplan (de voormalige bestemmingsplannen en dergelijke).

Vierde lid

In dit lid is geregeld dat een bouwwerk dat valt onder het eerste lid, eenmalig met maximaal 10% uitgebreid kan worden. Het idee hierachter is dat bouwwerken die nog in stand worden gehouden aan de daaraan gestelde eisen kunnen voldoen. Het gaat hierbij wel om een bevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders moet een belangenafweging maken bij het toepassen van deze regeling. Door deze regel op te nemen, wordt voorkomen dat de situatie volledig bevroest. Er kan immers geen gebruik worden gemaakt van een BOPA. Dit komt omdat deze daarna in het omgevingsplan moet worden verwerkt. Dit sluit niet aan met het uitgangspunt dat een bouwwerk niet voor niets onder het overgangsrecht is geplaatst.

Vijfde lid

Met deze bepaling wordt duidelijk gemaakt dat het overgangsrecht voor bouwwerken ook gaat over het in stand mogen houden van bouwwerken die onder het overgangsrecht in bestemmingsplannen vallen. Deze regel stond voorheen in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze is overgenomen in artikel 22.40 van de voormalige rijksregels. De regel krijgt door het opnemen in het overgangsrecht een plaats in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Voor bouwwerken die al onder het overgangsrecht vielen voor de inwerkingtreding van de omgevingswet, veranderd niets.

Artikel 24.8 Overgangsrecht handhavingsbesluiten

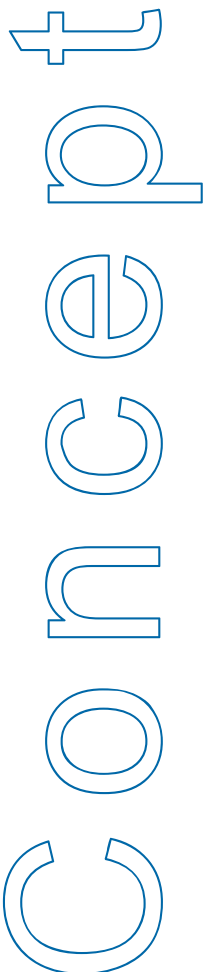
In dit artikel is het overgangsrecht voor handhavingsbesluiten opgenomen. Soms is een bestuurlijke sanctie opgelegd om de regels uit te voeren of te handhaven. Die regels kunnen op een later moment worden gewijzigd. In dat geval blijft het oude recht van voor de wijziging van toepassing op de sanctie. Dat wijzigt tot een van de volgende momenten bereikt is:

-
- 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.

In lid 1 is geregeld dat dit geldt wanneer een verordening wordt opgenomen in het omgevingsplan.
In lid 2 is geregeld dat dit geldt wanneer de regels in het omgevingsplan gewijzigd zijn.

Artikel 25.1 Citeertitel

Deze regel bepaalt dat de regels in dit omgevingsplan worden aangehaald als Omgevingsplan gemeente Heusden.



I Nota zienswijzen en wijzigingen

1 Inleiding

Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 heeft de volgende onderwerpen:

- Het eerste deel van het overzetten van bestaande regelgeving uit bestemmingsplannen, verordeningen en andere beleidsstukken naar het omgevingsplan
- De regels voor wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden
- De regels voor sturen op doelgroepen bij woningbouw
- De ontwikkeling van fase 3 van de woonwijk De Grassen in Vlijmen
- De ontwikkeling van een kleinschalig aannemersbedrijf met opslag aan De Hoeven 60c in Haarsteeg

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit lag vanaf 23 april 2026 zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze (reactie) indienen.

De beoordeling van deze zienswijzen staat in paragraaf 2 'Zienswijzen'. De zienswijzen zijn per onderwerp samengevat in tabellen. In de laatste kolom staat of er iets is aangepast en wat er is veranderd naar aanleiding van de zienswijze.

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen gedaan. Dit zijn aanpassingen die nodig zijn om bijvoorbeeld de (juridische) kwaliteit te verbeteren of omdat er nieuwe inzichten zijn. Deze aanpassingen staan in paragraaf 3 'Ambtshalve wijzigingen'.

2 Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage lag, zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk (geldig).

Hieronder zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd. In de tabellen met antwoorden staat per onderwerp of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het wijzigingsbesluit. De zienswijzen zijn kort samengevat. Bij de beoordeling is wel de volledige tekst van de zienswijzen gebruikt.

a. Overzetten bestaande regelgeving

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

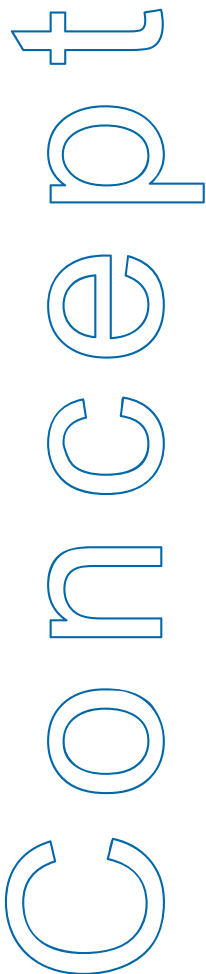
b. Wonen in kernwinkelgebieden

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

c. Doelgroepen bij woningbouw

Er is 1 zienswijze ingediend over dit onderwerp.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
11	Maximale verkoopprijs bij doorverkoop voldoet niet aan de fiscale regels voor eigenwoningregeling. Doordat bij doorverkoop een maximale geïndexeerde verkoopprijs geldt, is vooraf niet duidelijk welk aandeel van de waardeontwikkeling van de woning aan de eigenaar toekomt bij eventuele verkoop binnen de gestelde periode. Wanneer een eigenaar bij verkoop niet/onvoldoende meedeelt in de waardeontwikkeling van de woning, kan de woning worden aangemerkt als fiscaal vermogen in box drie (ipv box 1), waarmee het recht op hypotheekrenteaftrek komt te vervallen.	De zienswijze geeft aanleiding om de doelgroepenregeling te herzien. Uit nader onderzoek is gebleken dat de regeling zoals in het ontwerp wijzigingsbesluit is opgenomen, niet voldoet aan de regels die de Belastingdienst stelt om in aanmerking te komen voor aftrek van hypotheekrente. Hierdoor worden de maandlasten van de kopende starter vele malen hoger (tot wel € 500,-), waarmee de regeling niet voldoet aan de doel waarvoor deze is opgesteld: betaalbare woningen toegankelijk maken voor starters met een bepaald inkomen. Er is een wet in voorbereiding die dit manco in de belastingregels mogelijk aanpast (Fiscale verzamelwet 2027). Deze wet is echter nog niet zo ver dat daarop vooruitlopend regels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan. Als de fiscale regels op termijn wijzigen, dan is er wellicht ook aanleiding om de regels in het omgevingsplan hierop aan te laten sluiten.	De begripsbepaling voor 'goedkope koopwoning' wordt aangepast van: <i>70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning</i> naar: <i>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)</i> De artikelgewijze toelichting bij artikel 14.3 is aangepast. De volgende tekst is verwijderd: <i>Bij een doorverkoop binnen de termijn, zoals genoemd in artikel 14.5, geldt de vastgestelde prijs in de dan geldende versie van het omgevingsplan. Meerwerk en opties worden bij een doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn niet vergoed.</i>
12	Banken zijn niet bereid om te financieren Omdat de ontwikkeling en verhouding van de waardeontwikkeling niet vooraf		



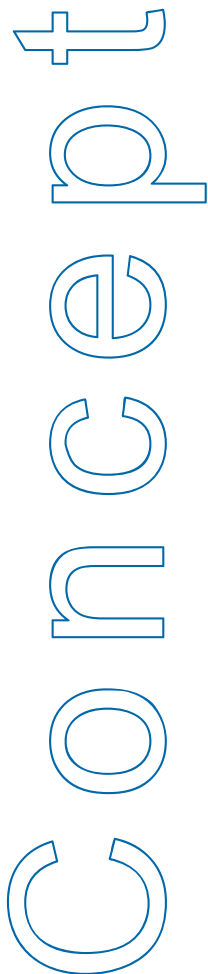
Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	beoordeeld kan worden, zijn hypotheekverstrekkers terughoudend. In de praktijk betekent dit dat woningen met deze regeling moeilijk of zelfs helemaal niet te financieren zijn. Inmiddels heeft onder andere Rabobank, als grootste hypotheekverstrekker van Nederland, aangegeven geen financiering meer te verstrekken voor woningen in gemeenten waar een dergelijke bepaling is opgenomen. Het gevolg is dat betaalbare woningen die bedoeld zijn voor een doelgroep die moeilijk een eigen huis kunnen kopen, voor die doelgroep in werkelijkheid juist onbereikbaar worden. Niet omdat het inkomen onvoldoende is, maar omdat financiering ontbreekt danwel veel duurder wordt door vervallen van de renteaftrek. Daarmee werkt de regeling precies tegen het beoogde doel van de regeling. Voor de ontwikkelaar betekent dit indirect dat woningen moeilijker verkoopbaar worden en dat woningbouwprojecten onder druk komen te staan	Goedkope koopwoningen in de nieuwbouw in de gemeente Heusden zijn vaak woningen waarbij het toevoegen van waarde slechts in beperkte mate mogelijk is (bijvoorbeeld appartementen in de Stationsstraat). Hierdoor is waardevermeerdering door het vergroten van de woning niet mogelijk en blijft waardeontwikkeling van de goedkope koopwoning beperkt. Het voorstel is om de beperkte prijsontwikkeling van goedkope koopwoningen bij doorverkoop te laten vervallen en de toewijzing aan de doelgroep te handhaven. Als aantoonbaar blijkt dat de woning niet verkocht kan worden aan de doelgroep, dan kan er toepassing gegeven worden aan het maatwerkvoorschrift. Starters met een bepaald inkomen krijgen hierdoor de kans om een woning te kopen als deze op de markt komt. En als er binnen deze doelgroep geen verkoper wordt gevonden, wordt de verkoper niet onnodig beperkt. Met het aanpassen van de definitie van 'goedkope koop' kan bovenstaande in het omgevingsplan worden geborgd.	De artikelgewijze toelichting bij artikel 14.5 is aangepast. Het woord "verkocht" toegevoegd en de laatste zin is korter gemaakt. De tekst is nu als volgt: <i>De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. Dit sluit aan bij de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De minimale instandhoudingstermijn voor goedkope koopwoning is bepaald op 6 jaar na de eerste ingebruikname. En voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur op 10 jaar. Deze termijnen liggen in lijn met de wettelijke bepalingen hierover. Goedkope koopwoningen kunnen na de instandhoudingstermijn van zes jaar onbelemmerd verkocht worden. Indien huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn van 10 dan wel 25 jaar worden onttrokken, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. In dat geval kan het college gebruik maken van de bevoegdheid om handhavend op te treden.</i> In bijlage II van de motivering is hoofdstuk 3 aangepast in lijn met de aangepaste begripsbepaling en de reactie van de gemeente.
13	Ongewenst effect op gedrag eigenaren Eigenaren die niet of slechts beperkt meedelen in de waardeontwikkeling hebben een prikkel om langer in de woning te blijven tot het moment waarop de regeling afloopt. Pas daarna kunnen zij volledig van de waardeontwikkeling profiteren. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Tegelijk ontstaat een scheve situatie tussen opeenvolgende eigenaren. Een koper die de woning aan het einde van de regeling verwerft en deze daarna weer verkoopt profiteert namelijk volledig van de waardeontwikkeling. Eerdere eigenaren hebben dat voordeel deels moeten prijsgeven. Hierdoor ontstaat een onevenwichtige uitkomst die moeilijk te rechtvaardigen is.	De regeling is geschreven om starters met een bepaald inkomen een start te laten maken op de koopmarkt. Door de woning voor langere termijn voor de doelgroep beschikbaar te houden, blijft dit oogmerk overeind. Als de koper binnen de termijn van zes jaar in een situatie beland waardoor hij/zij niet meer in de woning kan of wil wonen dan is verkoop mogelijk aan de doelgroep. De belangen van woningzoekenden met een bepaald inkomen, wegen in dit geval zwaarder dan het belang van de verkoper. Overigens: door het maatwerkvoorschrift is afwijken van de regels mogelijk.	Geen
14	Koopstartregeling wordt onmogelijk gemaakt Wij passen als ontwikkelaar regelmatig de koopstartregeling van Stichting Opmaat toe indien door prijs-/marktontwikkelingen in een project geplande woningen qua marktwaarde niet meer passen binnen het prijssegment dat met de gemeente is overeengekomen voor de betreffende woning. Deze regeling is echter niet mogelijk in combinatie met de regels in jullie doelgroepenverordening terwijl de ontwikkelaar met gemeente Heusden is overeengekomen dat de Koopstart regeling toegepast kan worden bij onder meer project De Grassen in Vlijmen.	Koopstart is een middel om woningen voor starters meer toegankelijk te maken. Echter is niet elke ontwikkelaar/elk project aangesloten bij deze Stichting. De gemeente maakt een generieke regeling, die ook van toepassing is op alle projecten van andere ontwikkelaars. Daarnaast bieden we als gemeente ook nog de starterslening aan, waarmee de financiële mogelijkheden voor een starter ook worden verruimd.	Geen

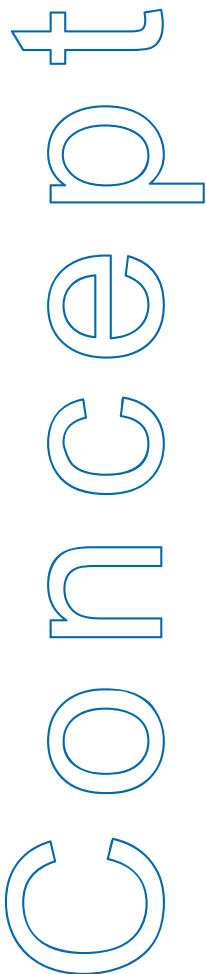
d. Ontwikkeling De Grassen fase 3, Vlijmen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

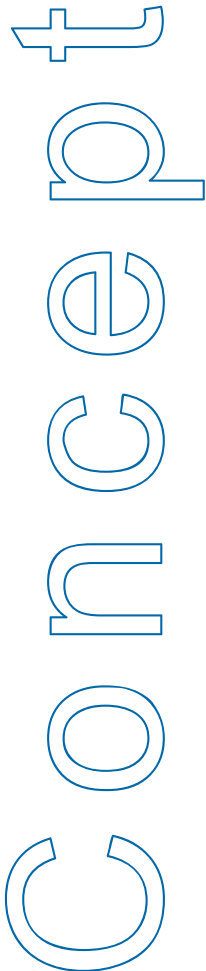
N	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
A	Lagenbenadering (artikel 5.9 OV) Een lagenbenadering biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de verschillende lagen. De ondergrond, netwerklaag en bovenste laag worden hierbij betrokken. Voor de Grassen fase 2 is voor het gehele gebied een lagenbenadering uitgevoerd en akkoord bevonden. Deze lagenbenadering is de onderlegger voor de locatiekeuze voor de Grassen fase 3 en is geschikt bevonden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling.	Van de zienswijze wordt kennisgenomen.	Geen
A	Duurzame stedelijke afronding (artikel 5.55 en 5.56 OV) Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen in het landelijk gebied onderbouwt dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale afspraken, dat omgevingskwaliteit wordt bevorderd met aandacht voor een veilige en gezonde leefomgeving, dat een optimale benutting wordt gegeven aan gebruik en opwekken van duurzame energie, rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld hitte stress en de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt benut. Daarnaast dient de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting afgestemd te zijn op omgevingskwaliteit en de structuren in het gebied met een daarbij behorende duurzame afronding van het gebied. De wijziging van het omgevingsplan is opgesteld met een grote mate aan flexibiliteit enerzijds. Anderzijds zijn een aantal kernbepalingen over bouwen, parkeren, waterberging en geluid vastgelegd vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Voor de Grassen fase 3 is het Masterplan De Grassen + actualisatie opgesteld. De nadere stedenbouwkundige uitwerking hiervan gaat nog plaatsvinden. De juridische regeling kent geen koppeling met het masterplan. Daardoor is niet geheel duidelijk of het plan uiteindelijk voldoet aan de omgevingskwaliteit en andere duurzame aspecten die vereist zijn bij een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot meervoudig ruimtegebruik geeft de gemeente aan groen en waterberging met elkaar te combineren. Meervoudig ruimtegebruik betekent daarnaast ook het nuttig gebruiken van daken en de ondergrond. Denk daarbij aan energie-opwek, groen op daken en energieopslag ondergronds. Wij vragen aandacht voor bovengenoemde aspecten in het stedenbouwkundige ontwerp. Het plan kent een logische duurzame afronding van de stedelijke ontwikkeling. Het kanaal zorgt ervoor dat er een logisch einde van het stedelijk gebied ontstaat, waarbij het in de toekomst niet te verwachten is dat er een sprong over het kanaal gemaakt zal worden, waarmee het stedelijke gebied is afgerond.	De intenties zijn in de motivering van het plan opgenomen. Verwezen wordt onder andere naar de paragrafen 3.2 en 4.13.2. De gemeente zal als eigenaar van de gronden invulling geven aan het stedenbouwkundige ontwerp. Daarbij is ontegenzeggelijk het masterplan het uitgangspunt en is aandacht voor de genoemde aspecten. Een borging in de regels van het plan wordt, in navolging van de voorgaande fasen van De Grassen en gelet op de gemeentelijke ontwikkel- en grondpositie, niet nodig geacht. Er is geen sprake van een kanaal. Vermoedelijk wordt bedoeld op het dijklichaam, de Voordijk, met de daaraan grenzende waterloop. Deze vormt een logische begrenzing van het stedelijke gebied. Van de zienswijze wordt verder kennisgenomen.	Geen
A	Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 5.11 OV)		In paragraaf 3.2 van de motivering wordt de tekst onder de kop Kwa-

N	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	Een ontwikkeling in Landelijk gebied gaat gepaard met fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in dat gebied. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied geldt een investering aan kwaliteitsverbetering van het landschap van 1% van de uitgifteprijs van de uit te geven gronden. In de motivering is aangegeven dat het bedrag aan kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gestort in het groenfonds van de gemeente. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven over welke maatregelen uiteindelijk ingezet gaan worden vanuit het fonds. Er wordt namelijk een stuk NNB/EVZ ingericht. In de motivering is niet te herleiden welk bedrag gestort gaat worden in het groenfonds. Wij vragen de gemeente om deze berekening op te nemen in de motivering. Daarnaast willen wij erop wijzen dat de gronden naar natuur mogen worden afgewaardeerd, omdat de ligging aangrenzend aan het NNB zijn gelegen. De gemeente dient wel inrichtings- en beheermaatregelen te nemen die passend zijn bij de daar geldende natuurdoeltypen.	Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd. Het gaat in de 3e fase om naar schatting 54.000 m² uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 159.900. In de motivering wordt dit toegevoegd. Verder zal bij de inrichtings- en beheermaatregelen rekening worden gehouden met de daar geldende natuurdoeltypen.	luiteitsverbetering landschap vervangen door de volgende tekst: Kwaliteitsverbetering landschap Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd. Het gaat in de 3e fase om naar schatting 54.000 m² uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 159.900. Dit bedrag wordt gestort in de gemeentelijke Reserve bovenwijkse voorzieningen. Binnen deze reserve blijven de voor kwaliteitsverbetering landschap gestorte bedragen geoormerkt voor daadwerkelijke realisatie van kwaliteitsverbetering landschap. De daarvoor gestorte en geoormerkte bedragen zullen worden ingezet om daarvoor in aanmerking komende projecten uit het projectenboek groen te kunnen financieren. Deze projecten worden iedere twee jaar herzien en binnen drie jaar uitgevoerd. Voor De Grassen is concreet voorzien dat de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd door: - Aanvullende Verbreding van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) met een strook van circa 20 meter in aansluiting op de maatregel die wordt getroffen in het kader van GOL; - Inrichting van een terrein aan de Engelseweg, met de werknaam de "driehoek", nabij het plangebied; Samen betreft dit ruim 2 hectare (EVZ 12.000 m² + driehoek 8.700 m² = 2,07 ha). De gronden zijn in eigendom van de gemeente en de afwaardering van deze gronden vertegenwoordigt een waarde van circa €124.200. Deze maatregelen worden opgenomen in het Projectenboek Groen, zodat de kwaliteitsverbetering juridisch, financieel en feitelijk is geborgd. Deze aanpak is afgestemd met de provincie en sluit aan bij de zienswijzeprocedure van fase 2, waarin is bevestigd dat de borging via het fonds en het projectenboek voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Voor fase 3 wordt dezelfde systematiek toegepast.

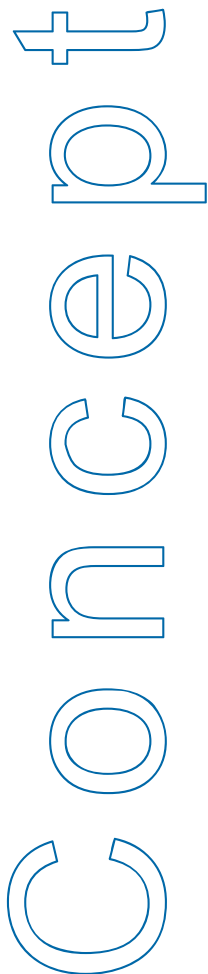




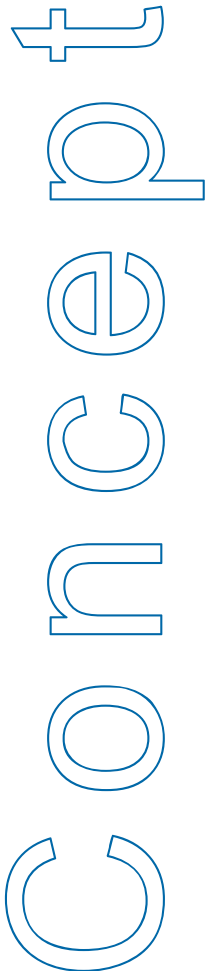
N	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
1	Woningen nabij geitenhouderij De Grassen fase 3 is geheel gelegen binnen de 1km invloedssfeer van een nabijgelegen geitenhouderij. De indicatieve stedenbouwkundige opzet, laat zien dat ook 11 tot 18 woningen gelegen zijn binnen de 500 meter invloedssfeer van de geitenhouderij. De gemeente heeft in haar motivering hiervoor een onderbouwing gegeven en daarbij is het advies van de GGD meegewogen. Daarnaast heeft de gemeente in haar planregels (artikel 23.12 Omgevingsplan) een aanvullende beoordelingsregel opgenomen. De regel luidt als volgt: "In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgedebiet geitenhouderij wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas verleend nadat 80% van de overige gronden in het gebied is uitgegeven." De gemeente gaat er hierbij vanuit dat het later ontwikkelen van deze kavels ervoor zorgt dat in deze periode maatregelen genomen zullen zijn ter reducering van het verhoogde gezondheidsrisico op longontsteking als gevolg van de aanwezigheid van een geitenhouderij. Vanuit het aspect dat een duurzame stedelijke ontwikkeling een veilige en gezonde omgeving creëert vragen wij de gemeente om deze beoordelingsregel aan te scherpen.	In beginsel is het aan de raad om een afweging te maken tussen diverse belangen, waaronder het gezondheidsbelang in relatie tot de geitenhouderij. Binnen deze afwegingsbevoegdheid is weloverwogen tot het standpunt gekomen woningbouw ook binnen de zone van 500 meter (op termijn) mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn woningen aanwezig binnen de verhoogde risicozone (zelfs op kortere afstand dan 365 meter). Het nemen van maatregelen ter reducering van dit bestaande gezondheidsrisico ligt in de lijn der verwachting. De totale planrealisatie zal meerdere jaren in beslag gaan nemen. Het uit de bestaande situatie voortvloeiende handelingsperspectief biedt voldoende aanknopingspunt, dat het verhoogde gezondheidsrisico in de periode voorafgaand aan of binnen afzienbare periode na de planrealisatie is weggenomen. Aanscherping van de regel sluit niet aan op de gemaakte afweging. Bovendien zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Zodra de uitgifte van deze gronden aan de orde komt, zal vanuit de algemene zorgplicht de actuele stand van zaken van de gezondheidsproblematiek rondom geitenhouderijen in ogenschouw worden genomen. In het kader van de uitgifte van de gronden zal alsdan nog een afweging plaatsvinden. Nadere bepalingen in de regels worden ook vanuit deze optiek niet nodig geacht.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing. Zie verder ambtshalve wijziging onder nr. 13.
2	Aansluitend aan het plangebied waar gewenst wordt woningbouw te laten realiseren kennen de percelen van betrokkenen een bestemming die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toestaat. Ook feitelijk wordt er gebruikgemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen. Om die reden is reeds op 1 december 2025 een brief gezonden aan het college met het verzoek bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met deze legaal aanwezige activiteiten. Ook is daarbij verzoekt in overleg te treden met betrokkenen. Vastgesteld wordt dat de inhoud van de brief, waarbij aan de hand van relevante en recente rechtspraak gewaarschuwd wordt niet op de ingeslagen weg door te gaan, niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. Uit locatiespecifiek onderzoek zou volgen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet aan de vaststelling van het plan in de weg zou staan. Daarbij wordt verwezen naar paragraaf 4.18.3. Dit onderzoek en deze motivering hebben betrokkenen echter niet aangetroffen bij de ter inzage gelegde stukken. Verzocht wordt om toezending van deze stukken. Ten slotte vinden betrokkenen het teleurstellend dat zij geen reactie hebben ontvangen op hun aanbod voor een afspraak. De bereidheid om met het gemeentebestuur in gesprek te gaan is er nog steeds.	De brief van 1 december 2025 is als onderdeel van de participatie betrokken bij de planvoorbereiding. Dat dit niet heeft geleid tot een beperkingzone/bouwverbod in het plan klopt. De afweging daartoe is opgenomen in paragraaf 4.18.3 van de motivering bij het planonderdeel 'De Grassen fase 3, Vlijmen'. Deze motivering is als bijlage III opgenomen in het ontwerpbesluit en heeft met de stukken ter inzage gelegen. Verwezen wordt naar Gemeenteblad 2026, 183459 Overheid.nl > Officiële bekendmakingen. Een kleinere afstand dan 50 meter is in dit geval aanvaardbaar bevonden op basis van locatiespecifieke omstandigheden. Voor de motivering daartoe wordt verwezen naar eerdergenoemde paragraaf 4.18.3. Locatiespecifieke omstandigheden, zoals teelt onder glas, landschappelijke inpassing, alternatieve bestrijdingsmethoden, feitelijk gebruik en gemeentelijk eigendom rechtvaardigen, dat een kleinere afstand dan 50 meter kan worden aangehouden met het oog op het gezondheidsbelang van toekomstige bewoners in het gebied. Ook is het vanuit deze optiek niet nodig het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch te belemmeren. De agrarische bestemming van de aangrenzende gronden wordt ongewijzigd in stand gelaten. Voorliggend plan beïnvloedt betrokkenen dan ook niet in hun huidige danwel toekomstige bedrijfsvoering wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het is zeker de bedoeling om met omliggende bedrijven en omwonenden in gesprek te gaan c.q. te blijven. Het moment van gesprek is mede afhankelijk van te maken afwegingen in relatie tot de projectfase en voorliggende besprekspunten. Met betrokkene heeft inmiddels een (vervolg)gesprek plaatsgevonden.	Geen



Nr	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
3	Op 365 meter ten oosten van het plangebied 'De Grassen fase 3' is de geitenhouderij aan de Voorste Zeedijk 11 gelegen. In het ontwerp Omgevingsplan is een gebied 'In-vloedsgebied geitenhouderij' opgenomen voor de gronden binnen 500 meter van de aanwezige stallen van de Voorste Zeedijk 11. Door een invloedsgebied geitenhouderij op te nemen erkent de gemeente dat de nabijheid van de bestaande geitenhouderij aan de Voorste Zeedijk 11 te Vlijmen ruimtelijk relevant is voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Betrokkene onderschrijft dat deze nabijheid in de planvorming moet worden betrokken. De wijze waarop dit in het ontwerp is gedaan, is echter onvoldoende. Artikel 23.12 bepaalt uitsluitend dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas wordt verleend nadat 80% van de overige gronden in het gebied is uitgegeven. Deze regeling bevat daarmee slechts een faseringseis. Daarmee wordt niet inhoudelijk beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, noch wordt geborgd dat de geitenhouderij niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. De geitenhouderij is een bestaande, legaal aanwezige functie die reeds op de locatie wordt geëxploiteerd. Door binnen de invloedsfeer van dit bedrijf nieuwe gevoelige functies mogelijk te maken, neemt het aantal personen dat langdurig in de nabijheid van de geitenhouderij verblijft toe. Daarmee wordt niet alleen een gezondheidskundige afweging opgeroepen voor toekomstige bewoners, maar ontstaat ook een concreet risico dat de aanwezigheid van deze nieuwe woningen in de toekomst tegen de bedrijfsvoering van betrokkene wordt gebruikt. Dat risico is niet theoretisch. De planologische keuze om woningen dicht bij het bedrijf mogelijk te maken, kan uiteindelijk leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering en de toekomstige ontwikkelingsruimte van betrokkene. In de toelichting wordt dit risico onvoldoende onderkend. De afweging wordt hoofdzakelijk gericht op de woningbehoefte, de afronding van de wijk De Grassen en de vraag of toekomstige bewoners bewust kunnen worden gemaakt van een verhoogd gezondheidsrisico. Daarmee blijft de positie van betrokkene onderbelicht. Juist omdat gekozen wordt om nieuwe gevoelige functies toe te voegen in de nabijheid van een bestaande geitenhouderij, had inzichtelijk moeten worden gemaakt welke gevolgen dit heeft voor het bedrijf. Daarbij had ten minste moeten worden beoordeeld of de nieuwe woningen kunnen leiden tot beperkingen in de bestaande bedrijfsvoering, toekomstige vergunningverlening, bedrijfsontwikkeling of het treffen van noodzakelijke aanpassingen binnen het bedrijf. Daar komt bij dat de toelichting op onderdelen juist lijkt vooruit te lopen op maatregelen aan de zijde van de geitenhouderij. In de toelichting wordt aangegeven dat het nemen van emissiereducerende maatregelen voor het betreffende bedrijf op termijn onoverkomelijk lijkt. Daarmee wordt de indruk gewekt dat de aanvaardbaarheid van de woningbouw mede wordt gebaseerd op	Een afweging van het gezondheidsbelang in relatie tot de geitenhouderij heeft terdege plaatsgevonden. De afweging ziet zowel op de zone van 1000 meter als op de zone van 500 meter rondom de geitenhouderij. Verwezen wordt naar paragraaf 4.13.2 van de motivering bij het planonderdeel 'De Grassen-fase 3, Vlijmen', opgenomen als bijlage III bij het wijzigingsbesluit. De ligging van de geitenhouderij ten opzichte van bestaande woningen, de verwachte gevolgen hiervan tot reducering van het verhoogde gezondheidsrisico en het tijdsbestek tot planrealisatie biedt voldoende aanknopingspunt dat met de opgenomen faseringsregel het verhoogde gezondheidsrisico zal zijn weggenomen c.q. zodanig gereduceerd, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningontwikkeling. Verwezen wordt ook naar de reactie op de zienswijze van de provincie op dit onderdeel. Onderzoek naar effectieve maatregelen is nog gaande. Op dit moment kan dan ook niet benoemd worden wat deze zullen inhouden. Vanuit zowel de landelijke, provinciale als sectorale aandacht die hierop is gericht, is het echter voldoende aannemelijk dat op enigerlei wijze uitvoering gegeven zal gaan worden aan bewezen maatregelen. Dit wordt gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van diverse partijen. Partijen zijn en blijven met elkaar in gesprek. De zorgen en belangen van ondernemer zijn bekend en daarnaar gaat in het onderlinge gesprek ook aandacht uit. Daarnaast wordt ingezet op actieve communicatie richting toekomstige bewoners, opdat zij op de hoogte zijn van het (tijdelijke) verhoogde risico en in staat worden gesteld een eigen afweging te maken ten aanzien van het al dan niet aanvaarden daarvan. De geitenhouderij bevindt zich nabij de lintbebouwing van de Voordijk. Het gehele lint van Voordijk bestaat uit reguliere woningen die op een kleinere afstand van de geitenhouderij zijn gelegen dan de geplande woningen van de woonwijk De Grassen. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt door voorliggend plan niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering. In die zin zijn er geen gevolgen voor het bedrijf. De provincie Noord-Brabant heeft een tool, de zogenaamde geitenviewer, ontwikkeld waarmee zij de zones rondom geitenhouderijen in beeld heeft gebracht. De zones van 500 en 1000 meter rondom de geitenhouderij van betrokkene zijn ontleend aan deze provinciale geitenviewer. In het kader van eenduidigheid (in belang van uitleg en toetsing) wordt deze begrenzing aangehouden in de regels van voorliggend Omgevingsplan.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing. Zie verder ambtshalve wijziging onder nr. 13.



N	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	toekomstige maatregelen bij betrokkene. Dat is bezwaarlijk. Niet duidelijk is welke maatregelen worden bedoeld, of deze maatregelen technisch uitvoerbaar zijn, of zij economisch verantwoord zijn, of zij juridisch kunnen worden verlangd en of daarmee het gestelde gezondheidsrisico daadwerkelijk in voldoende mate wordt beperkt. De opgenomen fasering verandert dit niet. Dat woningbouw binnen 500 meter pas als laatste wordt gerealiseerd, betekent niet dat het risico voor betrokkene wordt weggenomen. De woningen blijven planologisch mogelijk en zullen, zodra aan de faseringsvoorwaarde is voldaan, alsnog kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt de beperking van de bedrijfsvoering slechts vooruitgeschoven. Inhoudelijke voorwaarden ter nadere beoordeling op diverse onderdelen te zijner tijd ontbreken. De onderbouwing van het ontwerp wijzigingsbesluit is onvoldoende. Niet volstaan kan worden met de constatering dat sprake is van een urgente woningbehoefte en dat de woningen binnen 500 meter gefaseerd worden gerealiseerd. Er moet een volwaardige belangenafweging plaatsvinden waarin ook de belangen van de bestaande geitenhouderij kenbaar, concreet en toetsbaar worden betrokken. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom het toevoegen van gevoelige functies op deze afstand niet leidt tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene. Een dergelijke motivering ontbreekt. Daarom stelt betrokkene zich op het standpunt dat artikel 23.12 en de daarbij behorende toelichting onvoldoende waarborging bieden. Daarbij geldt dat de beoordeling niet mag worden beperkt tot uitsluitend de woningen binnen het aangeduide invloedsgebied of de zone van 500 meter rondom de geitenhouderij. De toelichting erkent immers een verhoogd risico op longontstekingen van 73% binnen 500 meter en 19% binnen 1 kilometer van de geitenhouderij. Ook de mogelijke gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene beperken zich niet tot de woningen binnen 500 meter. Daarmee is onvoldoende gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verzoek Verzocht wordt om nieuwe gevoelige functies binnen het nieuwbouwplan 'De Grassen, fase 3' uitsluitend mogelijk te maken indien vooraf is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Daarbij dient tevens expliciet te worden beoordeeld en geborgd dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van betrokkene niet onevenredig worden beperkt. Een enkele fasering van de woningbouw is daarvoor onvoldoende. Daarnaast wordt verzocht 'invloedsgebied geitenhouderij' te wijzigen zodat ten minste 500 meter buiten de planologische (bouw)mogelijkheden van de locatie wordt gebleven.		
4	Betrokkene vreest dat de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een beperking van haar bedrijfsactiviteiten aan de Hongerenburgweg 10. Zo benoemt	Artikel 22.63 maakt onderdeel uit van de zogenaamde bruidsschat/voormalige rijksregels. Deze regels zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch in het	Artikel 23.14 wordt aangevuld ter borging van een geluidsluwe gevel. Lid 2 en 3 van dit artikel worden als volgt:



N	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Aanpassing
	het akoestisch onderzoek andere (hogere) geluidsniveaus dan in artikel 23.8 van het ontwerp zijn opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat deels niet voldaan wordt aan de geluidsnormen van artikel 5.65 Bkl. Woningbouw zou mogelijk zijn mits aan de grenswaarden van artikel 5.66 Bkl wordt voldaan. Aanvullend maatregelonderzoek is nodig. Maatregelen in het overdrachtsgebied zouden kunnen worden genomen volgens het akoestisch onderzoek. In het ontwerp Omgevingsplan komt dit verder niet terug. In het ontwerp wordt ervoor gekozen om uitsluitend bron- en ontvangersmaatregelen toe te passen. Bronmaatregelen als bedoeld in artikel 23.8 van het ontwerp kunnen leiden tot beperking van de bedrijfsactiviteiten van betrokkene. In hoofdstuk 4.6 van het akoestisch onderzoek zijn de voorwaarden benoemd tot het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het plan is vervolgens vermeld hoe de bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek worden geborgd. Dit is uitgewerkt in de artikelen 23.8 en 23.14. Artikel 23.8 bepaalt dat het geluid van de bedrijfsactiviteiten van het timmerbedrijf 'ter plaatse van woningen' niet meer mag bedragen dan de in dat artikel voorgeschreven maximale geluidsnormen. Dit terwijl artikel 22.63, naar welk artikel in artikel 23.8 wordt verwezen, en artikel 23.14 van het ontwerp, bepalen dat het geluid van de bedrijfsactiviteiten van het timmerbedrijf 'op een geluidgevoelig gebouw' niet meer mag bedragen dan de in die artikelen voorgeschreven maximale geluidsnormen. Het is onduidelijk waarom artikel 23.8 bepaalt dat de voorgeschreven maximale geluidsnormen 'ter plaatse van woningen' gelden. Bovendien is het onduidelijk en rechtsonzeker wat onder 'ter plaatse van de woningen' moet worden verstaan. Deze onduidelijkheid kan worden weggenomen door de maximale geluidsnormen van artikel 23.8 niet 'ter plaatse van woningen' te laten gelden, maar "op geluidgevoelige gebouwen". Het is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel dat, zoals in de plantoelichting wordt gesteld, de beoordeling van het geluid wordt verschoven naar het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Zoals eerder aangegeven, vreest betrokkene dat de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een beperking van haar bedrijfsactiviteiten. Uit het ontwerp noch de plantoelichting blijkt hoe is gewaarborgd dat de bedrijfsactiviteiten niet onevenredig worden beperkt als gevolg van de met het ontwerp beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Verzocht wordt om dat nader in de Nota van Zienswijzen toe te lichten.	Omgevingsplan gekomen en waren op dat moment voor iedere gemeente gelijk. De in artikel 22.63, lid 1 opgenomen waarden zijn de standaardwaarden en gelden in beginsel binnen de gehele gemeente. Deze standaardwaarden corresponderen niet met het berekende geluid afkomstig van de timmerfabriek (en stoffeerderij). Om recht te doen aan het bedrijf, met behoud van de bruidsschatregels voor andere situaties binnen de gemeente, is in artikel 23.8 opgenomen dat in dit geval andere waarden gelden dan de standaardwaarden zoals opgenomen in artikel 22.63 eerste lid. De waarden die in artikel 23.8 zijn opgenomen zijn ontleend aan het akoestisch onderzoek (zie figuren 4.3 t/m 4.5 en 4.7). Van discrepantie tussen deze waarden en de berekende waarden is geen sprake. Met artikel 23.8 is op deze wijze geborgd, dat het bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering qua geluidsproductie. In artikel 23.14 is vervolgens bepaald, dat bij de te bouwen woningen uitgegaan moet worden van deze waarden oftewel het maximale geluid van het bedrijf. Bij het vastleggen van van de standaardwaarden afwijkende waarden moet volgens artikel 5.66 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden voldaan aan de aan grenswaarden in geluidgevoelige ruimten volgens de tabel in artikel 5.65 Bkl. Deze grenswaarden zijn binnenwaarden. In artikel 23.14 is als beoordelingsregel opgenomen dat aan deze grenswaarden moet worden voldaan. Door de combinatie die is gemaakt met de waarden voortkomend uit de maximale geluidsproductie van het bedrijf, zijnde een buitenwaarde op de gevel, betekent dit dat fikse geluidsreducerende gevelmaatregelen aan de woningen nodig zullen zijn om tot vergunningverlening te kunnen komen. Met de opgenomen regeling wordt tegemoet gekomen aan de bedrijfsbelangen van betrokkene. Bedrijfsvoering tot het maximaal berekende geluidsniveau blijft mogelijk, zonder dat daarbij aan de zijde van het bedrijf maatregelen worden vereist. Maatregelen ter borging van een goed woon- en leefklimaat worden in de regeling expliciet neergelegd bij de ontvanger (de woningen). De in het belang van een goed woon- en leefklimaat gewenste geluidsluwe gevel conform het 'oude' beleid hogere grenswaarden geluid is in de regeling niet vertaald. Artikel 23.14, lid 2 wordt hierop aangevuld. Terecht wordt door betrokkene opgemerkt, dat in artikel 23.8 gesproken wordt over woningen in plaats van over geluidgevoelig gebouw. Naar verwachting zijn woningen de enige geluidgevoelige gebouwen die in het plangebied kunnen worden gerealiseerd, getoet op de regels voor gebruik. Vanuit oogpunt van eenduidige terminologie zal desalniettemin in artikel 23.8 'ter plaatse van woningen' worden vervangen door 'ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw'.	2. Een omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig gebouw wordt in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geluid timmerwerf fabriek alleen verleend indien: - wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid door activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en - minimaal één geluidsluwe gevel met een waarde zoals bedoeld in artikel 5.65 lid 1 onder a van het Bkl aanwezig is. 3. Bij de beoordeling van de vergunning zoals bedoeld in het tweede lid worden de volgende op de kaart aangegeven omgevingsnormen in acht genomen: - maximaal geluidniveau als gevolg van activiteiten voor nacht; - langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor dag; - langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor avond; en - langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten voor nacht. In artikel 23.8 wordt 'ter plaatse van woningen' vervangen door 'ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw'.

e. Ontwikkeling De Hoeven 60c, Haarsteeg

Er zijn geen zienswijzen ingediend over dit onderwerp.

3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig. In de onderstaande tabel staat op welke punten het wijzigingsbesluit is aangepast.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
1	Omgevingsplan	Taal- en spellingsfouten	Op meerdere plekken in het omgevingsplan zijn taal- en spellingsfouten gecorrigeerd. Geen van deze aanpassingen hebben gevolgen voor de betekenis en juridische werking van de tekst. In die gevallen waar dit wel het geval is is dat in deze nota beschreven.
2	Art. 1.3, lid 4	Annotatie fout	De annotatie van dit lid is verkeerd. Het lid is gekoppeld aan de verkeerde locatie (werkingsgebied). De locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' is vervangen door de correcte locatie 'Ambtsgebied Gemeente Heusden'.
3	Art. 5.3, lid 3	Tekst verduidelijkt	De tekst van dit artikel is aangepast om duidelijker te maken dat het niet alleen gaat om gegevens en bescheiden die de aanvrager kan krijgen, maar ook die de aanvrager al heeft. De tekst is als volgt: <i>Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over heeft of kan krijgen.</i>
4	Art. 6.19	Tekst verduidelijkt	De volgorde van de onderdelen binnen het artikel is aangepast zodat deze logische te lezen zijn. Inhoudelijk is er niks gewijzigd.
5	Art. 6.20	Tekst verduidelijkt	Het toepassingsbereik voor het gebruik van nutsvoorzieningen is aangepast zodat deze consistent is met de rest van het hoofdstuk.
6	Art. 6.28, lid 2	Tekst verduidelijkt	De tekst van dit lid is te complex en is versimpeld met behoudt van betekenis. De tekst <i>"Het aantal personen ten dienste van de activiteit bedraagt niet meer dan 10"</i> is vervangen door <i>"De activiteit biedt logies aan maximaal 10 personen."</i>
7	Art. 7.25, lid 3, onder f	Tekst fout	In deze regel over de breedte staat driemaal foutief het woord <i>"diep"</i> . Dit is in alle gevallen aangepast naar het woord <i>"breed"</i> .
8	Art. 7.30, lid 4	Tekst fout	In dit lid mist een deel van de tekst. De breedte die vrij moet blijven tot aan de zijdelingse perceelsgrens is niet opgenomen. De breedte van 2 m is toegevoegd.
9	Art. 7.32, lid 5	Tekst fout	In dit lid mist een deel van de tekst. De breedte die vrij moet blijven tot aan de zijdelingse perceelsgrens is niet opgenomen. De breedte van 2 m is toegevoegd.
10	Art. 23.5, onder b	Verwijzing fout	Er wordt foutief verwezen naar het <i>"genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte"</i> . Dit is gecorrigeerd naar de <i>"genoemde maximum omvang"</i> .
11	Art. 23.6, onder c	Verwijzing fout	Er wordt foutief verwezen naar het <i>"onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte"</i> . Dit is gecorrigeerd naar de <i>"onder b genoemde maximum omvang"</i> .
12	Art. 23.11, lid 2	Tekst fout	In dit lid is een verkeerde tekst opgenomen. De vetgedrukte tekst <i>"In afwijking hiervan geldt voor gestapelde woningen in het"</i> is verwijderd.
13	Art. 23.12	Aankondiging kabinet	Onlangs heeft het kabinet aangekondigd te willen komen met een afstandsnorm van 500 meter rondom geitenhouderijen. De vertaling hiervan in wetgeving zal nog meerdere jaren in beslag nemen. Vooralsnog heeft deze afstandsnorm dus een facultatief karakter. De oproep vanuit het kabinet is echter wel om bij planvorming hiermede alvast rekening te houden. In het ontwerp van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 is aangesloten op de afstand van 500 meter door middel van een 'faseringsregel'. De gemaakte afwegingen voor de gehanteerde maat sluiten aan bij de afwegingen zoals het kabinet die aangeeft. Het kabinet stuurt aan op een bouwverbod binnen deze afstandsmaat in afwachting van bewezen effectieve maatregelen. Dit reikt iets verder dan de in het ontwerp van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 opgenomen regel. Met deze regel is naar ons oordeel geborgd, dat het verhoogde gezondheidsrisico zal zijn weggenomen c.q. zodanig gereduceerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningontwikkeling. Om meer tegemoet te komen aan de oproep vanuit het kabinet wordt de regel desondanks aangevuld met een beoordelingsbepaling in relatie tot het gezondheidsrisico. Hierbij wordt aangesloten op de terminologie (statistisch significant) zoals het kabinet die in haar afwegingen hanteert. Artikel 23.12 wordt als volgt: <i>In het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - invloedsgebied geitenhouderij wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een gevoelige functie pas verleend:</i> a. <i>nadat 80% van de overige gronden in het gebied H23.2 De Grassen, fase 3 - woongebied is uitgegeven; en</i> b. <i>is aangetoond dat geen sprake is van een statistisch significant verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van de nabijgelegen geitenhouderij.</i>
14	Art. 23.16, onder f	Verwijzing fout	In sub f wordt foutief verwezen naar sub c. Deze verwijzing is gecorrigeerd naar sub e.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
15	Art. 23.16, onder f en g	Tekst fout	In sub f staat tekst " <i>de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd</i> ". Deze tekst staat nu in sub g. De oorspronkelijke sub g is hierdoor sub h geworden.
16	Art. 23.20	Regel mist	De regel voor parkeergelegenheid is nog niet opgenomen, maar wel onderbouwd in de motivering. Dit is gecorrigeerd door een nieuw lid 8 toe te voegen met de tekst: <i>Ter plaatse van de locatie H23.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg - plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de nota Parkeernormen.</i>
17	Art. 24.3, lid 2	Tekst fout	De tekst van dit artikel is niet compleet. De gecorrigeerde tekst is als volgt: <i>In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 7, dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag er sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.</i>
18	Geografisch informatieobject	Geometrie fout	Het geografische informatieobject van de locatie 'Stoetegelstrategie toekomstige gemeentebrede regels' is te klein ingetekend. Hierdoor kan deze locatie niet getoond worden in het Omgevingsloket bij Regels op de Kaart. De geometrie van het object is om die reden vergroot.
19	Geografisch informatieobject	Geometrie fout	De geografische informatieobjecten behorend bij afdeling 23.4 zijn gecorrigeerd. De locaties 'Kernwinkelgebied Heusden Vesting', 'Kernwinkelgebied Drunen', 'Kernwinkelgebied Vlijmen' en 'Kernwinkelgebied Vliedberg (Vlijmen)' volgen na de aanpassing de lijnen van de kadastrale perceelsgrenzen. In de motivering is de bijlage I-1 Werkingsgebieden wonen in kernwinkelgebieden (pdf-bestand) vervangen vanwege deze correctie.
20	Algemene Toelichting, paragraaf 2.4	Tekst fout en verduidelijkt	De teksten onder de kopjes 'Vergunningcheck' en 'Aanvragen' zijn gecorrigeerd en aangevuld met extra informatie ter verduidelijking. Deze teksten zijn als volgt: <u><i>Vergunningcheck:</i></u> <i>Hierin kunnen initiatiefnemers controleren of ze hun plannen mogen uitvoeren en of ze daarvoor toestemming van de overheid nodig hebben. Het gaat hier niet alleen om de vergunningsplichten van de gemeente, maar ook om de vergunningsplichten die het rijk, de provincie en het waterschap instelt. De vergunningsplichten die de gemeente instelt, moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.</i> <i>Dit gebeurt met vragenbomen. Deze vragenbomen worden door ieder overheidsorgaan gemaakt. De gemeenten moeten dit doen op basis van het omgevingsplan. Deze vragenbomen worden ook toepasbare regels genoemd. Dat zijn vertalingen van juridische regels naar begrijpelijke taal.</i> <u><i>Aanvragen:</i></u> <i>Hier kunnen initiatiefnemers digitaal een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarnaast kunnen ze via deze weg meldingen indienen. Via het DSO komt deze aanvraag of melding binnen bij het verantwoordelijke bestuursorgaan. Zij behandelen vervolgens de aanvraag.</i>

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.

De gemeente Heusden zet nu de eerste stap met het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01 (hierna: het Wijzigingsbesluit). Met deze wijziging wordt in eerste instantie de structuur van het omgevingsplan vastgelegd. Dit is de basis waarop de komende jaren verder gebouwd wordt.

Ook worden alvast 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 zoals opgenomen in Bijlage A bij het Wijzigingsbesluit (hierna: algemene toelichting) in paragraaf 6.6.

Daarnaast worden nog enkele beleidswijzigingen en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt met het Wijzigingsbesluit. Het gaat om de volgende zaken:

- a. Beleidswijzigingen:
 1. Wonen in kernwinkelgebieden;
 2. Sturen op doelgroepen bij woningbouw;
- b. Ruimtelijke ontwikkelingen:
 1. De Grassen fase 3, Vlijmen;
 2. De Hoeven 60c, Haarsteeg.

1.2 De Omgevingswet

Doel van de Omgevingswet

De Omgevingswet wil ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen, maar tegelijk zorgen voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. De nadruk ligt niet alleen op bescherming, maar ook op actief zorgen voor een gezonde en veilige omgeving.

De wet moet zorgen voor:

- a. duidelijkere regels;
- b. betere samenwerking tussen verschillende onderdelen van beleid en regelgeving; en
- c. meer gemak voor inwoners en bedrijven.

Daarom zijn veel oude wetten samengevoegd tot één nieuwe wet, met bijbehorende regels en besluiten.

Ook op gemeentelijk niveau moeten regels worden samengevoegd. Elke gemeente moet één omgevingsplan maken met regels over de leefomgeving en activiteiten die daarop invloed hebben. In hoofdstuk 2 van de algemene toelichting staat hier meer over.

Wat valt onder de Omgevingswet?

De Omgevingswet gaat over alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving. Dat is bijvoorbeeld:

- a. de bodem;
- b. het water;
- c. de lucht;
- d. gebouwen;
- e. natuur; en
- f. activiteiten die hier invloed op hebben.

De wet heeft ook maatschappelijke doelen. Het zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving is zo'n doel. Net als het goed gebruiken en ontwikkelen van die omgeving voor de samenleving.

De wet heeft een brede werking, maar is niet onbeperkt. In paragraaf 2.2 van de algemene toelichting staat welke onderwerpen in het omgevingsplan mogen worden geregeld.

1.3 Het omgevingsplan

Eén omgevingsplan voor de hele gemeente

Er komt één omgevingsplan voor de hele gemeente. Dit plan vervangt alle oude bestemmingsplannen. Ook regels uit gemeentelijke verordeningen over de leefomgeving komen in dit plan te staan. Daarnaast heeft de landelijke overheid besloten dat sommige onderwerpen niet meer door het Rijk worden geregeld. Gemeenten mogen daar nu zelf regels voor maken. Denk aan regels over geluid, geur en trillingen van bedrijven. Ook de regels over wanneer je een vergunning moet aanvragen of een melding moet doen (voorheen geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) komen in het omgevingsplan. Het Rijk blijft wel verantwoordelijk voor de technische eisen van gebouwen.

Het idee is dat dit duidelijker is voor inwoners en bedrijven. Gemeenten kunnen zo ook beter regels maken die passen bij hun lokale situatie.

Regels samenvoegen en op elkaar afstemmen

In het omgevingsplan worden regels over ruimte, milieu, natuur en bouwen samengevoegd. Hierdoor sluiten de regels beter op elkaar aan. Ook kunnen regels die over hetzelfde onderwerp gaan, gelijk worden gemaakt. Binnen de gemeente Heusden gelden dan, waar mogelijk, dezelfde regels. De regels worden aan locaties gekoppeld. Zo kan er per locatie nog wel maatwerk worden geboden.

Dit maakt het makkelijker voor inwoners, ondernemers en ontwikkelaars om de regels te begrijpen. Ook kunnen veranderingen in beleid sneller worden doorgevoerd. In plaats van veel plannen aan te passen, hoeft dan alleen het omgevingsplan te worden gewijzigd.

Hoe het omgevingsplan wordt opgebouwd

Het maken van één omgevingsplan is een grote klus. Het plan moet regels bevatten die nu nog in veel verschillende bestemmingsplannen, verordeningen, voormalige rijksregels en wetten staan. De Rijksoverheid schrijft niet precies voor hoe het plan eruit moet zien. Gemeenten mogen zelf kiezen hoe ze het plan opbouwen, zodat het goed past bij hun eigen doelen.

Het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO)

Een belangrijk hulpmiddel is het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Hierin kunnen mensen makkelijk opzoeken welke regels gelden op een bepaalde plek. Je kunt zoeken op de kaart of op onderwerp. Ook kun je via een vragenlijst (vragenboom) zien of je een vergunning nodig hebt voor een bepaalde activiteit.

Instructieregels van het Rijk en de provincie

Het omgevingsplan staat niet op zichzelf. Ook het Rijk, de provincie en waterschappen stellen regels op over de kwaliteit van de leefomgeving. Soms gelden deze regels direct voor inwoners. Vaak geven ze ook aanwijzingen voor wat er in het omgevingsplan moet staan. Deze aanwijzingen heten instructieregels. Ze staan bijvoorbeeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (landelijk) of in de provinciale omgevingsverordening. Wanneer op een bepaald onderwerp in het omgevingsplan instructieregels van toepassing zijn, dan wordt in de algemene toelichting of in de artikelsgewijze toelichting aangegeven hoe daaraan invulling is gegeven.

1.4 Het omgevingsplan van rechtswege

Wat is het 'omgevingsplan van rechtswege'?

Toen de Omgevingswet in werking trad, zijn veel oude wetten vervallen. Eén daarvan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daardoor kunnen er geen nieuwe bestemmingsplannen meer worden gemaakt. Om te voorkomen dat er een gat in de regels ontstaat, zijn alle bestaande plannen automatisch onderdeel geworden van het nieuwe omgevingsplan. Dit heet het omgevingsplan van rechtswege of ook wel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het is tijdelijk, omdat het nog niet helemaal voldoet aan de eisen van de nieuwe wet.

De regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan moeten worden vervangen door nieuwe regels die wél aan de wet voldoen. Ook moeten de regels op de juiste manier in het digitale omgevingsplan worden gezet, zodat ze goed vindbaar en bruikbaar zijn. De ruimtelijke regels uit oude bestemmingsplannen zijn nu wel juridisch onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, maar staan nog niet technisch in het nieuwe systeem.

Ook regels uit oude landelijke wetten zijn tijdelijk in het omgevingsplan gezet. Denk hierbij aan regels over milieubelastende activiteiten en bouwvergunningen. Deze tijdelijke regels staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Alle onderdelen van het tijdelijke plan moeten worden aangepast zodat ze voldoen aan de regels van het Rijk en de provincie. Ze moeten ook logisch worden ingedeeld, zodat ze makkelijk te vinden zijn. Het wijzigingsbesluit dat nu voorligt, is een eerste stap in die overgang.

In hoofdstuk 6 van de algemene toelichting wordt verder uitgelegd hoe de situatie op 1 januari 2024 was en hoe het omgevingsplan vanaf dat moment wordt opgebouwd.

Het Wijzigingsbesluit

Met dit Wijzigingsbesluit wordt voor het eerst een aanpassing gedaan aan het Omgevingsplan gemeente Heusden. In deze wijziging wordt de basisstructuur van het plan vastgelegd. Dat betekent dat wordt bepaald hoe het plan is opgebouwd en hoe het in de toekomst verder kan worden ingevuld.

Daarnaast worden alvast een aantal ruimtelijke regels opgenomen. Deze regels zijn bedoeld om in de komende jaren de oude bestemmingsplannen en andere ruimtelijk beleid op een gelijke en duidelijke manier te vervangen.

Let op: deze nieuwe regels zijn nu al vastgesteld, maar gelden alleen op één specifiek punt in de gemeente. Ze gaan pas breder gelden op het moment dat de oude plannen worden vervangen en de nieuwe regels aan specifieke plekken worden gekoppeld.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding van dit Wijzigingsbesluit. Hierin wordt naast de aanleiding ook algemene informatie over de Omgevingswet en het omgevingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de onderdelen die met dit Wijzigingsbesluit worden gewijzigd of mogelijk gemaakt. Dit zijn naast de planregels ook enkele beleidswijzigingen en ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

- Regels nieuw deel omgevingsplan: het beleidsluw omzetten van regels uit het tijdelijke deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan;
- Beleidswijzigingen: het wijzigen van bestaand beleid; en
- Ruimtelijke ontwikkelingen: het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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 op 25 februari 2026 (zie: Gemeenteblad 2026, 87858).

Voor de wijziging van de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan is de participatie verder toegelicht in paragraaf 3.2. Voor de beleidswijzigingen en ruimtelijke ontwikkelingen zoals benoemd in paragraaf 2.4 en 2.5 is de participatie beschreven in de motivering bij deze onderwerpen.

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 'stoeptegelsstrategie'. 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 stoeptegelsstrategie verder beschreven.



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

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

2.3.2 Bouwsteen structuur

In de bouwsteen *structuur* is de structuur en systematiek van het omgevingsplan bepaald. Het bevat de volgorde waarin de verschillende onderwerpen in het omgevingsplan staan. Daarnaast bevat het algemene regels die voor het gehele omgevingsplan gelden. De structuur is gebaseerd op het VNG-model.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.6.

2.3.3 Bouwsteen gebruik openbare ruimte

In de bouwsteen *gebruik openbare ruimte* zijn de regels opgenomen voor het gebruik de openbare ruimte. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen een geharmoniseerde set regels gemaakt. Het aanleggen van de openbare ruimte, volgt in een later wijzigingsbesluit.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.7.

2.3.4 Bouwsteen gebruik wonen

In de bouwsteen *gebruik wonen* zijn de regels opgenomen voor het gebruik van een woning. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen een geharmoniseerde set regels gemaakt. Hier zijn ook enkele bijbehorende activiteiten meegenomen.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.8.

2.3.5 Bouwsteen bouwen (deel 1)

In de bouwsteen *bouwen(deel 1)* zijn de regels opgenomen voor diverse activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, denk aan een hoofdgebouw en bijbehorende 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. De bouwsteen *bouwen* wordt in volgende wijzigingsbesluiten aangevuld met meer activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.9.

2.3.6 Bouwsteen bouwen (deel 2)

In de bouwsteen *bouwen (deel 2)* zijn de regels opgenomen voor het bouwen in de openbare ruimte. Voor de activiteit 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' zijn direct de regels voor de bestemming wonen meegenomen. Ten slotte is de activiteit 'bouwen van een garagebox' meegenomen. Hiervoor is vanuit de analyse van de bestemmingsplannen een geharmoniseerde set regels gemaakt. Het aanleggen van de openbare ruimte, volgt in een later wijzigingsbesluit.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.10.

2.3.7 Bouwsteen archeologie

De bouwsteen *archeologie* bevat de regels die nodig zijn voor activiteiten die plaatsvinden op locaties waar archeologische verwachtingswaarden zijn. Voor deze gebieden gelden beperkingen voor activiteiten op basis van deze verwachtingswaarden.

Deze bouwsteen wordt verder toegelicht in paragraaf 3.11.

2.4 Beleidswijzigingen

2.4.1 Inleiding

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 aantal wijzigingen in beleid mogelijk. Hieronder staat per beleidswijziging een korte samenvatting en hoe dit doorvertaald is naar het omgevingsplan. Daarbij staat een verwijzing naar de bijlage waarin de volledige motivering voor de beleidswijziging is opgenomen.

2.4.2 Wonen in kernwinkelgebieden

De regels voor wonen in kernwinkelgebieden zijn de verdere uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat op 13 mei 2025 is genomen door de raad. Het gaat om het verbod op wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden. Hier hoort ook een vergunningplicht bij om van dit verbod te kunnen afwijken. Met deze regeling wordt dit verbod en vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan.

Specifiek voor deze beleidswijziging is een losse motivering opgesteld. Deze is te vinden in bijlage I Motivering wonen in kernwinkelgebieden.

Doorvertaling in het omgevingsplan

Om deze beleidswijziging mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Deze regeling bevat een voorrangsbepaling met het verbod op wonen op de begane grond in kernwinkelgebieden en de bijbehorende vergunningplicht om van dit verbod te kunnen afwijken. Op een later moment moet deze tijdelijke regeling nog worden omgezet naar een regeling in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

2.4.3 Doelgroepen bij woningbouw

In de woonzorgvisie 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen' staan diverse speerpunten die zich richten op het sturen op doelgroepen voor nieuwe woningen. De focus ligt daarbij op jongeren, starters en op het behoud van woningen voor deze doelgroepen. Via het omgevingsplan is het mogelijk om hierop te sturen.

Specifiek voor deze beleidswijziging is een losse motivering opgesteld. Deze is te vinden in bijlage II Motivering sturen op doelgroepen bij woningbouw.

Doorvertaling in het omgevingsplan

Om deze beleidswijziging mogelijk te maken is een regeling opgenomen in hoofdstuk 14 van het omgevingsplan. De regels zijn gesteld met het oog op het waarborgen van voldoende betaalbare woonruimte voor bepaalde doelgroepen. Hiervoor is gedefinieerd om welke doelgroepen het gaat, hoe we dit toetsen en instandhouden.

2.5 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.5.1 Inleiding

Voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen verspreid over de gemeente moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Hieronder staat per ontwikkeling een korte samenvatting en hoe dit doorvertaald is naar het omgevingsplan. Daarbij staat een verwijzing naar de bijlage waarin de volledige ruimtelijke motivering voor de specifieke ontwikkeling is opgenomen.

2.5.2 De Grassen fase 3, Vlijmen

Aan de oostzijde van kern Vlijmen wordt de nieuwe woonwijk 'De Grassen' gerealiseerd. Fase 3 vormt een onderdeel van deze woonwijk. Deze ontwikkeling maakt circa 450-500 woningen en bijbehorende voorzieningen als infrastructuur, groen en water mogelijk.

Het plangebied voor deze fase omvat een gedeelte ten noorden van de Vijfhoevenlaan. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Hongerenburgweg. Ten oosten is het plangebied begrensd door bestaande bebouwing aan de Voordijk. Ten westen grenst het plangebied aan een deel van de nog te ontwikkelen fase 2. De Vijfhoevenlaan grenst ten zuiden aan het plangebied.



Plangebied De Grassen fase 3, Vlijmen

Specifiek voor deze ontwikkeling is een losse motivering opgesteld. Deze is te vinden in bijlage III Motivering De Grassen fase 3, Vlijmen.

Doorvertaling in het omgevingsplan

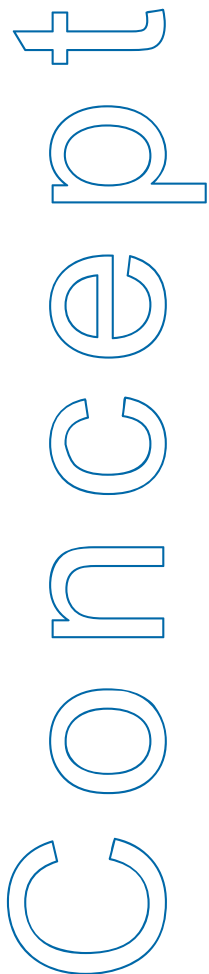
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Daarin staan tijdelijke regels gedurende de transitiefase. De voormalige rijksregels uit hoofdstuk 22 blijven van kracht. De onderliggende bestemmingsplannen vervallen wel binnen het plangebied.

De ontwikkeling wordt niet rechtstreeks in de nieuwe regeling gezet, omdat het opbouwen van het nieuwe deel van het omgevingsplan nog niet zover is dat ze daar opgenomen kunnen worden. Op een later moment worden de regels daar verwerkt.

2.5.3 De Hoeven 60c, Haarsteeg

Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat er een kleinschalig aannemersbedrijf met opslag wordt gevestigd op deze locatie.

Het plangebied ligt in Haarsteeg aan De Hoeven 60c. Het gaat om de percelen met de kadastrale aanduidingen gemeente Heusden sectie G, nummers 1213, 1577, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693 en 1694. Het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding.





Plangebied De Hoeven 60c, Haarsteeg

Specifiek voor deze ontwikkeling is een losse motivering opgesteld. Deze is te vinden in bijlage IV Motivering De Hoeven 60c, Haarsteeg.

Doorvertaling in het omgevingsplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een tijdelijke regeling opgenomen in hoofdstuk 23 van het omgevingsplan. Daarin staan tijdelijke regels gedurende de transitiefase. In dit hoofdstuk wordt op enkele punten afgeweken van het bestemmingsplan. Door middel van voorrangregels gaan deze voor op de bestemmingsplanregels. De rest van de bestemmingsregels en de voormalige rijksregels uit hoofdstuk 22 blijven van kracht.

De ontwikkeling wordt niet rechtstreeks in de nieuwe regeling gezet, omdat het opbouwen van het nieuwe deel van het omgevingsplan nog niet zover is dat ze daar opgenomen kunnen worden. Op een later moment worden de regels daar verwerkt.

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.



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 de onderwerpen die staan benoemd in paragraaf 2.4 en 2.5.

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: Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, Waterschap De Dommel, Veiligheidsregio Brabant-Noord en GGD Hart van Brabant.

Het participatietraject met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan heeft vanuit deze organisaties enkele reacties en vragen opgeleverd. Deze zijn verwerkt in de nota overleg in bijlage V Bijlagen bij motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan, hoofdstuk 1.

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.

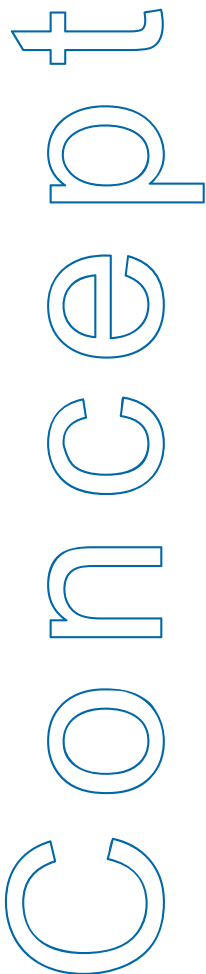
Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- 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.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: 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:

- Gezond en levendig wonen;
- Perspectief voor goed ondernemerschap;
- Waardevolle natuur en boerenlandschap;
- 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 Bouwsteen structuur

3.6.1 Inleiding

Met dit Wijzigingsbesluit wordt een duidelijke opbouw gemaakt voor het omgevingsplan. Als het besluit is genomen, bestaat het omgevingsplan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2 Doelen en omgevingswaarden
- Hoofdstuk 3 Programma's

- Hoofdstuk 4 Wegwijzer voor activiteiten
- Hoofdstuk 5 tot en met 12 Activiteiten
- Hoofdstuk 13 Beheer en onderhoud
- Hoofdstuk 14 Financiële bepalingen
- Hoofdstuk 15 Toezicht en handhaving
- (Hoofdstuk 16 t/m 21 zijn gereserveerd)
- Hoofdstuk 22 Activiteiten (voormalige rijksregels)
- Hoofdstuk 23 Tijdelijke regels in de transitiefase
- Hoofdstuk 24 Algemeen overgangsrecht
- Hoofdstuk 25 Slotbepalingen

In deze paragraaf zijn de keuzes voor deze structuur gemotiveerd. In hoofdstuk 5 van de algemene toelichting is de werking van de structuur verder toegelicht.

3.6.2 Uitgangspunten

Landelijke standaarden

Voor het omgevingsplan ligt een aantal zaken vast. Het gaat om:

- a. Het eerste artikel gaat over de begrippenlijst.
- b. Het tweede artikel gaat over de geografische werkingsgebieden van regels.
- c. Het omgevingsplan wordt opgedeeld in: hoofdstuk titel, afdeling, paragraaf, subparagraaf, artikel en lid.
- d. Artikelnummers bestaan uit het nummer van een hoofdstuk, gevolgd door een punt en dan het artikelnummer per hoofdstuk. Een voorbeeld: artikel 4.6 is hoofdstuk 4, artikel 6. Onderscheid in andere onderdelen, zoals afdelingen of paragrafen komen niet terug in de artikelnummers.
- e. De voormalige rijksregels staan in hoofdstuk 22, totdat ze worden verwerkt in de rest van het omgevingsplan.
- f. Het omgevingsplan eindigt met een slotregel.
- g. De digitale standaarden van het omgevingsplan, ook STOP/TPOD genoemd

Bovenstaande punten kunnen niet gewijzigd worden en zijn daarom dus overgenomen.

Het omgevingsplan als database

Een omgevingsplan is geen traditioneel document, dat als één geheel gelezen wordt. Het is een database, waarin diverse onderdelen samenwerken om tot één regeling te komen. Deze onderdelen kunnen regels (tekst) zijn, werkingsgebieden, normen en andere zaken. Door middel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (hierna DSO) kan de gebruiker op een kaart klikken en alle regels zien die op die locatie gelden. Daarnaast maakt dit het zoeken op onderwerpen mogelijk.

Zo veel mogelijk aansluiten bij de VNG structuur

Het VNG model is als basis genomen. Door dat te doen, hoeven we niet voor alles het wiel volledig uit te vinden. Daarnaast ontstaat hierdoor een omgevingsplan dat vergelijkbaar is met andere gemeenten. Hierdoor is het makkelijker om samen te werken met andere gemeenten en is het voor initiatiefnemers en adviseurs die in meerdere gemeenten actief zijn makkelijker om het omgevingsplan te begrijpen.

Toch heeft de gemeente Heusden ervoor gekozen om op bepaalde punten af te wijken van het VNG model. Het gaat daarbij met name om de indeling van hoofdstuk 5 (activiteiten) uit het VNG model. Dit doen we, omdat het omgevingsplan verschillende soorten activiteiten kent. Denk daarbij aan bouwen, aanleggen, gebruiken of milieu. Door deze niet allemaal in één hoofdstuk op te nemen, is aan het hoofdstuk en artikelnummer te zien om wat voor categorie activiteit het gaat.

Gebiedsgericht werken

Het omgevingsplan kan op verschillende manieren worden ingericht. Voorbeelden daarvan zijn:

- a. Themagericht: Elk hoofdstuk heeft een thema, bijvoorbeeld bouwen, gebruiken, geluid, geur, water etc. Alle regels over dat thema bevinden zich in dat hoofdstuk;
- b. Functiegericht: Per locatie wordt bepaald welke functie daar geldt. Aan die functies worden alle regels gekoppeld. Deze systematiek lijkt het meest op de voormalige bestemmingsplannen.
- c. Gebiedsgericht: Via deze structuur wordt de gemeente in (grotere) gebieden opgedeeld. Per gebied worden regels gesteld voor dat gebied.

Alle voorbeelden bevatten de mogelijkheid om regelingen gemeente breed op te nemen.

De gemeente Heusden kiest ervoor om het omgevingsplan gebiedsgericht op te zetten. Veel doelen en belangen in de fysieke leefomgeving, gaan namelijk over meerdere onderwerpen of over grotere gebieden dan één specifiek perceel. Om deze zaken goed op te kunnen nemen, bekijken we per gebied welke regels nodig zijn.

Het motto van de gemeente is Dromen, Doen, Heusden. Bij de gemeente werken Mogelijkmakers. We werken vanuit de bedoeling aan het ontwikkelen én beschermen van de fysieke leefomgeving. Verschillende gebieden hebben verschillende functies en daarmee ook verschillende doelen. Door gebiedsgericht te werken, kunnen we de regels in dat gebied afstemmen op de waarden en doelen van dat gebied. De gemeente Heusden heeft er niet voor gekozen om het omgevingsplan functiegericht of themagericht in te vullen.

Daarnaast is de themagerichte structuur bekeken. Hiermee staan alle regels per onderwerp bij elkaar. Het gaat dan om een hoofdstuk met alle regels over gebruik, een hoofdstuk met alle regels over geluid, een hoofdstuk met alle regels over trillingen etc. De Omgevingswet heeft tot doel om het ruimtelijke beleid integraal op te pakken. In deze structuur zijn de regels wel per beleidsgebied opgenomen. Omdat dit niet past binnen de doelen van de wet, is ervoor gekozen om deze structuur niet toe te passen.

Onderhoudsvriendelijk

Het omgevingsplan is geen statisch document dat is vastgesteld en daarna volledig vervangen wordt, zoals onder de systematiek met bestemmingsplannen/Wro. Het is dynamisch. Door de jaren heen zal het wijzigen. Dit komt door de beleidscyclus onder de Omgevingswet, waarin de Omgevingsvisie, programma's en uitvoering en gebruik leidt tot beleidswijzigingen, nieuwe inzichten en initiatieven van zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie. Een wijziging van het omgevingsplan is altijd ten opzichte van de vorige versie.

Om te voorkomen dat door deze wijzigingen onduidelijke of ongewenste situaties ontstaan, is bij het opzetten van de structuur specifiek rekening gehouden met het kunnen wijzigen van het omgevingsplan in de toekomst. Dit noemen we onderhoudsvriendelijk. Dit doen we door dubbele regels zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast bevat de structuur een wegwijzer, die duidelijk maakt welke activiteiten waar gelden én hoe deze in samenhang gelezen moeten worden. Dit zorgt voor duidelijkheid.

Daarnaast werken we, waar mogelijk, met omgevingsnormen in de regels. Dat zijn bepaalde normen, die kunnen wijzigen per locatie. Een voorbeeld: Het is verboden een woning toe te voegen door nieuwbouw, verbouw of woningsplitsing.

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning toe te voegen.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor het toevoegen van een woning waarbij de omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden voor de locatie niet wordt overschreden.

In deze regel is er een verbod om woningen toe te voegen. Tenzij de norm 'maximum aantal wooneenheden' niet wordt overschreden. De norm is in dit geval een getal dat op de kaart in het DSO zichtbaar wordt als je op een specifieke locatie klikt waar deze norm geldt. Met die systematiek hoeven we niet voor elke afwijkende norm een losse regel op te nemen.

Zo makkelijk mogelijk in gebruik (voor de VTH-keten)

In het omgevingsplan worden diverse zaken geregeld die voorheen in losse documenten stonden. Denk onder andere aan beleidsstukken, verordeningen en bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er een aantal zaken die eerst landelijk bepaald waren, waar nu de gemeente zelf keuzes in kan maken. Hierdoor komt er veel meer informatie in het omgevingsplan te staan.

Om te zorgen dat het te volgen blijft, zetten we activiteiten die veel voorkomen (bijvoorbeeld bouwen en gebruiken) bovenaan. Minder voorkomende en activiteiten met ingewikkeldere regelgeving komt verder achteraan te staan. Dit doen we, omdat dit ook de volgorde is dat de gebruiker de regels te zien krijgt in regels op de kaart/DSO.

Daarnaast proberen we alle activiteiten zo compleet mogelijk te regelen. Dat betekent dat we niet alleen regels opnemen waaraan voldaan moet worden. We regelen ook met welk doel en/of waarom we de regels opnemen (oogmerken), waarvoor vergunningen, meldingen of informatieplichten gelden en welke gegevens aangeleverd moeten worden.

3.6.3 Motivering van de structuur per hoofdstuk

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen. Het gaat om regels die voor het gehele omgevingsplan gelden. Het gaat hierbij om:

- Begrippen – Verplicht in de wet, bevat de begrippen voor toepassing van het omgevingsplan. De begrippen zelf staan in bijlage II van het omgevingsplan.
- Overzicht van geografisch werkingsgebied van de regels – verplicht in de wet, bevat alle werkingsgebieden. De werkingsgebieden zelf staan in bijlage I van het omgevingsplan.
- Meet- en rekenbepalingen – Deze regel zorgt ervoor dat meten en rekenen eenduidig toegepast wordt voor alle regels. Deze staat hier, omdat deze niet alleen voor de activiteiten geldt, maar ook voor de financiële bepalingen.
- Normadressaat – Dit artikel regelt voor wie de regels gelden in het omgevingsplan. Dat is in beginsel degene die de activiteiten verricht. Hierop kunnen in het omgevingsplan uitzonderingen worden gemaakt.
- Anti-dubbeltelbepaling – Dit voorkomt dat dezelfde grond meer dan één keer meetelt bij het toepassen van planregels. Dit zorgt voor een rechtvaardige en ruimtelijk consistente toepassing van de regels.

Hieraan is voor de transitiefase nog een extra artikel aan toegevoegd. Deze regelt waar het tijdelijke deel en waar het nieuwe gedeelte van toepassing is.

Hierin geven we aan waar het tijdelijk deel nog van toepassing is. Daarvoor is een voorrangsbepaling opgenomen, dat ervoor zorgt dat de voormalige regels voor gaan op hoofdstuk 1 t/m 21. Wanneer voor een gebied alle bestemmingsplanregels omgezet worden naar omgevingsplanregels, vervalt het bestemmingsplan. Dit gaan we gebied na gebied doen, waardoor dit werkingsgebied steeds kleiner wordt. Zo kunnen we gebiedsgericht het omgevingsplan wijzigen.

Daarnaast kunnen we elders in de regels van het omgevingsplan hiervan afwijken. Die regels gaan dan wel voor op het tijdelijk deel en gaan dus meteen voor de gehele gemeente gelden. Zo is het ook mogelijk om een onderwerp voor de gehele gemeente te laten gelden.

Hoofdstuk 2 Doelen

In dit hoofdstuk leggen we vast wat we met het omgevingsplan willen bereiken, volgend uit artikel 1.3 van de Omgevingswet de Omgevingsvisie van de gemeente Heusden. Deze doelen worden vast gelegd in hoofdstuk 2 van het omgevingsplan. De doelen vormen daarmee de basis die vervolgens wordt uitgewerkt met doelen in de wegwijzer (hoofdstuk 4) en oogmerken bij de activiteiten (hoofdstuk 5 t/m 12).

Daarnaast leggen we in dit hoofdstuk de omgevingswaarden vast. Dit zijn waarden die vastliggen voor (onderdelen van) de fysieke leefomgeving. We splitsen deze op in 2 afdelingen. De eerste afdeling bevat omgevingswaarden die we verplicht op moeten nemen van hogere overheden. Voor de gemeente Heusden is dat (op dit moment) alleen geluidsproductieplafonds. De gemeente is nog niet zo ver dat deze opgenomen kunnen worden.

De andere afdeling bevat omgevingswaarden die we als gemeente zelf opnemen in het omgevingsplan. Bij (dreigende) overschrijding is het opstellen van een programma verplicht. Daarnaast mag de gemeente geen omgevingswaarden opnemen in gevallen waar dat in de Omgevingswet al verboden is. Verder heeft de gemeente beleidsvrijheid hierover. De gemeente Heusden heeft nog geen omgevingswaarden opgenomen in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Programma's

In dit hoofdstuk zijn de programma's met een link naar het omgevingsplan vastgelegd. Deze programma's volgen namelijk uit de doelen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De programma's bevatten uitvoeringsmaatregelen en geen regels die de burgers direct binden.

Op dit moment heeft de gemeente nog geen programma's die een directe link met het omgevingsplan hebben. Om die reden is dit hoofdstuk enkel nog gereserveerd.

Hoofdstuk 4 Activiteiten wegwijzer

Het omgevingsplan bestaat uit diverse grote bouwstenen, elk met een eigen thema: denk o.a. aan bouwen, milieu of openbare ruimte. Zo'n bouwsteen wordt weer opgesplitst in diverse activiteiten: denk aan 'het bouwen, gebruiken en in stand houden van een hoofdgebouw' of 'het kappen van een boom'. Dan bestaat

zo'n activiteit weer uit een set regels met daarin wat vaste kopjes zoals: toepassingsbereik, oogmerken, algemene regels, vergunningsplicht en beoordelingsregels.

De sortering in de hoofdstukken 5 t/m 12 zijn op activiteiten niveau. Dat is een andere systematiek in vergelijking tot een bestemmingsplan, waar alle regels over één bestemming bij elkaar staan. De techniek van deze manier van werken wordt in het DSO uitgewerkt, zodat het door de gebruiker in regels op de kaart bekeken kan worden.

Om de lezer te helpen met navigeren in het omgevingsplan is in hoofdstuk 4 een 'wegwijzer' opgenomen, die doorverwijst naar de hoofdstukken 5 t/m 12. Deze helpt om de juiste regels te vinden.

Heeft een ontwikkeling diverse activiteiten nodig om tot stand te komen, dan kunnen deze activiteiten achter elkaar geplaatst worden, waarmee een regeling ontstaat die voor deze ontwikkeling van toepassing is.

De wegwijzer bestaat uit 3 onderdelen, namelijk een gebiedsgericht deel, een gedeelte met beperkingsgebieden en een gemeentebreed deel.

De gebiedsgerichte wegwijzer is onderverdeeld in meerdere gebiedstypen. Dat zijn gebieden met bepaalde kenmerken. Ze hoeven niet uit één aansluitend gebied te bestaan, het kunnen ook diverse 'vlekjes' op de kaart zijn. De doelen zijn per gebiedstype bepaald. Vervolgens wordt ook doorverwezen naar de activiteiten in de hoofdstukken 5 t/m 12.

Het gedeelte met beperkingsgebieden bevat gebieden, waarmee de regels in de andere delen beperkt kunnen worden. Hiermee kunnen aanvullende eisen gesteld worden, bijvoorbeeld beperkingen voor de groenblauwe mantel.

Het gemeentebrede gedeelte bestaat uit onderwerpen die voor de gehele gemeente in één keer geregeld zijn. Per onderwerp wordt naar de juiste plaats in de hoofdstukken 5 t/m 12 verwezen.

Op het eerste gezicht lijkt het logischer om eerst de gemeentebrede gedeelte op te nemen en daarna de gebiedsgedeeltes. Toch hebben we ervoor gekozen om dat andersom te doen. Naar verwachting zullen de regels over gebruik en bouwen het meest opgezocht en gebruikt worden. Dit geldt voor zowel de inwoners, ondernemers en medewerkers van de gemeenten. Om die reden, hebben we ervoor gekozen om deze bovenaan te zetten.

De gebiedstypen zijn bepaald door de bestemmingsplannen te analyseren. Bekeken is waar bepaalde bestemmingen veel voorkomen. De exacte begrenzing is nog niet bepaald. Verschillende documenten hanteren namelijk verschillende gebiedstypen en begrenzingen. Voorbeelden van die gemeentelijke beleidsdocumenten zijn de Omgevingsvisie, ontwikkelvisie buitengebied, vestigingsbeleid, Verordening fysieke leefomgeving. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de gebiedsaanduiding van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Binnen de gebiedstypen kunnen extra kleinere gebieden vastgesteld worden. Binnen het *Gebiedstype Buitengebied* kunnen bijvoorbeeld specifieke zones voor de glastuinbouwconcentratiegebieden worden aangewezen.

Op dit moment zijn de gekozen gebiedstypen:

- Gebiedstype Bedrijfsgebied:** Dit zijn de gebieden waar (grootschalige) bedrijven de overhand hebben. Denk bijvoorbeeld aan bedrijventerrein Het Hoog in Nieuwkuijk. Deze gebieden hadden vaak een eigen bestemmingsplan.
- Gebiedstype Buitengebied:** Het gebiedstype buitengebied bevat het gehele buitengebied van de gemeente Heusden, met uitzondering van de natuurgebieden.
- Gebiedstype Centrumgebied:** Een aantal kernen hebben een centrum of kernwinkelgebied. Het gaat om Drunen, Heusden Vesting, Vlijmen en de Vliedberg. Functies als horeca en detailhandel komen hier meer voor.
- Gebiedstype Gemengd gebied:** In dit gebiedstype zie je een verscheidenheid aan functies. Vaak wordt wonen gecombineerd met bedrijvigheid. Dit gebiedstype zijn voornamelijk de oude lintdorpen die nog steeds herkenbaar binnen de kernen aanwezig zijn. Toch zijn er ook andere gemengde gebieden, zoals bijvoorbeeld een gedeelte van de Kasteeldreef – Groenewoud;
- Gebiedstype Industriegebied:** Dit zijn ook bedrijventerreinen, maar hier zitten vaak bedrijven met een grotere impact op het milieu. Een voorbeeld hiervan is het bedrijventerrein Metal Valley in Drunen.
- Gebiedstype Natuurgebied:** Dit zijn de natuurgebieden in de gemeente, waaronder de Loonse en Drunense duinen en het Vlijmens Ven.
- Gebiedstype Woongebied – bestaand:** In deze gebieden staat het wonen centraal. Dit betekent niet dat er geen andere functies voor kunnen komen. Dit gebiedstype wordt gebruikt voor bestaande

- woongebieden, waarin relatief weinig ontwikkelingen meer verwacht worden. De regels zijn meer gericht op het beheren van het gebied. Dat betekent niet dat ontwikkelingen worden uitgesloten.
- h. **Gebiedstype Woongebied – ontwikkeling:** Ook in dit gebiedstype staat wonen centraal. Hierbij gaat het om gebieden die momenteel ontwikkeld worden. Vaak zijn het nieuwbouwwijken. De regeling is flexibeler. Wanneer het gebied uitontwikkeld is, gaan we over op een regeling die meer gericht is op het beheer van het gebied. Dit doen we door het gebiedstype te wijzigen naar *Woongebied – bestaand*.

De gebiedstypen worden nog verder uitgewerkt. Daarnaast is het mogelijk om gebiedstypen toe te voegen of te verwijderen. Dit kan alleen door wijzigingen van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 t/m 12 Activiteiten

Hoofdstuk 5 t/m 12 bevat alle regels over activiteiten. In het VNG model is dit in één hoofdstuk opgenomen. De gemeente Heusden kiest ervoor om dit hoofdstuk te splitsen in meerdere hoofdstukken. Dit doen we, omdat er verschillende soorten activiteiten zijn. Denk bijvoorbeeld aan bouwen, gebruiken, milieubelastende activiteiten of aanleggen. Door deze soorten activiteiten te verdelen onder de verschillende hoofdstukken, is aan elk artikelnummer te zien wat voor soort activiteiten het zijn.

Hoofdstuk 5 bevat de algemene regels voor alle activiteiten. Het gaat daarbij om algemene regels die voor alle activiteiten gelden. Deze regels gelden om die reden voor de gehele gemeente breed.

In de hoofdstukken 6 t/m 12 worden de andere activiteiten uitgewerkt. De regels nemen we per activiteit op.

Alle hoofdstukken met activiteiten zijn op dezelfde manier opgebouwd. Allereerst zijn ze opgedeeld in afdelingen. Deze afdelingen zijn verder verdeeld in paragrafen. In elke paragraaf zit één activiteit.

Elk hoofdstuk met activiteiten begint in beginsel met een afdeling 'algemeen'. Denk aan bouwen – algemeen of gebruik – algemeen. Hierin zijn de regels opgenomen die voor alle activiteiten in dat hoofdstuk gelden. Daarna worden de activiteiten in het hoofdstuk verder uitgewerkt. Daarin zijn de regels die specifiek voor die activiteit gelden.

De activiteiten (paragrafen) bestaan uit meerdere artikelen. Daarin zitten de daadwerkelijke regels voor die activiteiten opgenomen. In een activiteit kunnen de volgende onderdelen worden opgenomen:

- Het toepassingsbereik van de paragraaf;
- De oogmerken van de regels: hier leggen we vast waarom we de regels stellen;
- Meet- en rekenbepalingen: daar leggen we vast hoe voor deze activiteit gemeten en gerekend moet worden ;
- De algemene regels voor een activiteit: dit zijn de regels die de burger rechtstreeks bindt;
- De gebruikte instrumenten: vergunningen, meldingen, informatieplichten;
- De beoordelingsregels voor een vergunning;
- De aanvraagvereisten;
- De mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften;
- De procedureregels.

Hoofdstuk 13 Beheer en onderhoud

Op termijn wordt de verordening fysieke leefomgeving volledig geïntegreerd in het omgevingsplan. De verordening bevat diverse regels over beheer en onderhoud. Het gaat daarbij niet specifiek om activiteiten, zoals bedoeld in de hoofdstukken 5 t/m 12. Om die reden wordt hoofdstuk 13 hiervoor gereserveerd. Het daadwerkelijk opnemen van de regels gebeurt op een later moment. Tot die tijd blijven de bepalingen in de verordening fysieke leefomgeving gelden.

Hoofdstuk 14 Financiële bepalingen

Onder de Omgevingswet worden regels over de financiële bepalingen opgenomen in het omgevingsplan. Het gaat om regels die voorheen in exploitatieplannen en de verordening fysieke leefomgeving staan. De uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. De regels uit de andere beleidsinstrumenten blijven gelden totdat ze hier worden opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt met dit Wijzigingsbesluit een regeling opgenomen voor doelgroepen bij woningbouw. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.4.3.

Hoofdstuk 15 Toezicht en handhaving



Op termijn wordt de verordening fysieke leefomgeving volledig geïntegreerd in het omgevingsplan. De verordening bevat diverse regels over Toezicht en handhaving. Het gaat daarbij niet specifiek om activiteiten, zoals bedoeld in de hoofdstukken 5 t/m 12. Om die reden wordt dit hoofdstuk hiervoor gereserveerd. Het daadwerkelijk opnemen van de regels gebeurt op een later moment. Tot die tijd blijven de bepalingen in de verordening fysieke leefomgeving gelden.

Hoofdstuk 16 t/m 21 [gereserveerd]

Deze hoofdstukken zijn gereserveerd. Mogelijk worden hier nog regels aan toegevoegd. Omdat de voormalige rijksregels van rechtswege in hoofdstuk 22 staan, zijn deze hoofdstukken automatisch gereserveerd.

Hoofdstuk 22 Activiteiten (voormalige rijksregels)

De voormalige rijksregels zijn regels die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren van de landelijke wet- en regelgeving. Deze regels zijn per 1 januari 2024 verhuist naar de gemeente. Ze zijn van rechtswege in hoofdstuk 22 gezet. Tijdens de transitiefase is het aan de gemeente om te bekijken of ze de regels handhaven, aanpassen of schrappen. Dit doen we de komende jaren stap voor stap.

De hoofdstukken 5 t/m 12 zijn ook hoofdstukken die gaan over activiteiten. Om verwarring te voorkomen, wijzigen we de naam van hoofdstuk 22 naar 'Activiteiten (voormalige rijksregels)'. Dit heeft geen inhoudelijke of juridische gevolgen. Daarmee is duidelijk welke activiteiten bedoeld worden.

In het verleden werden deze regels ook aangeduid als de 'bruidsschat'. Het rijk heeft besloten om die term niet langer te gebruiken. De gemeente Heusden sluit zich daarbij aan. Daarnaast maakt de term 'voormalige rijksregels' meteen duidelijk wat voor regels het zijn en waar deze vandaan komen. Omdat de term (nog) wel voorkomt in de vangnetregeling, komt de term nog wel in deze paragraaf voor.

Het Rijk heeft na vaststelling van hoofdstuk 22 nog diverse wijzigingen in regels doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Vangnetregeling Omgevingswet. Hoofdstuk 2 van die regeling, bevat een aantal wijzigingen van de voormalige rijksregels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Het zijn rechtstreeks geldende regels voor iedereen, maar ze zijn nog niet in ons omgevingsplan zichtbaar. Het is aan de gemeente om deze op te nemen.

Om onduidelijkheid te voorkomen, heeft de gemeente Heusden alle regels uit hoofdstuk 2 van de vangnetregeling ongewijzigd opgenomen in het hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Hiermee volgen we het advies van de VNG. Hoewel de regels van rechtswege gelden, waren het formeel nog landelijke regels. Door deze over te nemen, worden het gemeentelijke regels. Toch zijn hier inhoudelijk nog geen inhoudelijke keuzes gemaakt. Dit doen we wanneer we de regels vanuit hoofdstuk 22 verplaatsen naar de definitieve structuur (hoofdstuk 1 t/m 21, 24 en 25). Door deze werkwijze, zijn de regels nu wel op één plek zichtbaar.

In bijlage V Bijlagen bij motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan, hoofdstuk 2 is een tabel opgenomen met daarin een overzicht van alle wijzigingen. Het gaat om de versie zoals deze gold op 1 januari 2026.

Subparagraaf 22.3.7.4 van het omgevingsplan komt met dit Wijzigingsbesluit te vervallen. Deze subparagraaf bevat vier gereserveerde artikelen (artikel 22.133 t/m 22.136) voor het saneren van de bodem in De Kempen. Aangezien de gemeente Heusden niet in De Kempen ligt kunnen deze artikelen vervallen.

Hoofdstuk 23 Tijdelijke regels in de transitiefase

Het kan voorkomen dat er regels zijn die gewijzigd moeten worden, maar die nog niet op de definitieve plek in het omgevingsplan kunnen landen. Dit komt voor als bepaalde beleidskaders nog niet overgezet zijn of als voor ruimtelijke projecten regels nodig zijn die nog niet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan overgezet zijn. Om deze wijzigingen toch door te kunnen voeren, kunnen deze in dit hoofdstuk toegevoegd worden. Op een later moment worden ze in de definitieve regeling verwerkt.

Hoofdstuk 24 Overgangsrecht

In dit hoofdstuk is geregeld hoe de gemeente omgaat met het overgangsrecht. Het overgangsrecht geldt voor het gehele omgevingsplan. Het bevat algemene overgangsregels voor diverse situaties waarin regels veranderen. Voor gebruik en bouwen zijn specifiekere regels opgenomen. Met het overgangsrecht worden geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

In sommige gevallen is het noodzakelijk om specifiek overgangsrecht voor een activiteit op te nemen. Het overgangsrecht biedt die ruimte. Dit overgangsrecht wordt bij de specifieke activiteit opgenomen.

Hoofdstuk 25 Slotbepalingen

In dit hoofdstuk is de slotregel van het omgevingsplan opgenomen.

3.7 Bouwsteen gebruik openbare ruimte

3.7.1 Inleiding

De bouwsteen *gebruik openbare ruimte* 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 de openbare ruimte gelden verschillende regels. Deze zijn op diverse plaatsen vindbaar. Een deel bevindt zich in de bestemmingsplannen en een deel bevindt zich in andere beleidsstukken. Nog niet alle regels zijn verwerkt in het omgevingsplan.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:

- a. De gebruiksregels van de bestemmingen groen, verkeer en water;

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:

- a. De regels uit de verordening fysieke leefomgeving;
- b. De regels over evenementen;
- c. De regels uit het parapluplan parkeren;
- d. De regels uit de parkeernota 2016;
- e. Een juridische doorvertaling van ander beleid over de openbare ruimte is, voor zover dat nodig is.

De onderdelen die niet verwerkt zijn, volgen in latere wijzigingsbesluiten alsnog. De bouwregels die behoren bij de openbare ruimte, zijn onderdeel van de bouwsteen *bouwen (deel 2)* en is opgenomen in paragraaf 3.10.

Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels 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. Bedrijventerrein Heesbeen;
 - 2. Centrum Vlijmen;
 - 3. De Grassen - fase 2;
 - 4. Heusden Buitengebied, 4de herziening;
 - 5. Heusden Vesting;
 - 6. Steenenburg;
 - 7. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;
- b. Inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat Oost;
- c. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
- d. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.7.2 Algemeen

Paragraaf 3.7 bevat de analyse en voorstellen voor de verschillende gebruiksactiviteiten in de openbare ruimte. Binnen de bestemmingsplansystematiek waren er meerdere bestemmingen voor de openbare ruimte opgenomen. Voorbeelden daarvan zijn:

- a. Verkeer;
- b. Verkeer - wegverkeer;
- c. Verkeer - verblijfsgebied;
- d. Verkeer - parkeerterrein;
- e. Verkeer - snelweg;

- f. Groen; en
- g. Water.

Daarnaast zijn er diverse andere regelingen voor de openbare ruimte. Zo zijn de regels voor het kappen van bomen opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving en bevat de Parkeernota 2016 de normen voor het aantal parkeerplaatsen die bij een ontwikkeling gerealiseerd moeten worden. De omgevingswet verplicht gemeenten om deze regels in het omgevingsplan te verwerken.

In de bestemmingsplannen werden de verschillende bestemmingen toegekend om de verschillende functies van de openbare ruimte te waarborgen. Zo was de hoofdgroenstructuur vastgelegd door middel van de bestemming groen. Het beleid rondom de hoofdgroenstructuur zelf is vastgelegd in het groenbeleidsplan 2023-2028. Dit betekende dat soms het bestemmingsplan gewijzigd moest worden om de openbare ruimte opnieuw in te richten. Dit kwam naast het participatie traject die bij een herinrichting van de openbare ruimte al gedaan werd.

Het instrumentarium van het omgevingsplan (zie hoofdstuk 4 van de algemene toelichting) biedt meer flexibiliteit dan het 'oude' bestemmingsplan. De regels voor diverse activiteiten binnen de openbare ruimte worden in het omgevingsplan opgenomen in plaats van losse beleidsstukken. Dit biedt de mogelijkheid om het gebruik van gronden en bouwwerken voor de openbare ruimte flexibeler in te richten dan in het bestemmingsplan het geval was. Om die reden nemen we de gebruiksactiviteit 'openbaar gebied' op.

De gemeente Heusden bouwt het omgevingsplan stap voor stap op. Om die reden zijn nog niet alle regels voor de openbare ruimte verwerkt. Met dit Wijzigingsbesluit wordt een basis neergelegd. In de komende wijzigingsbesluiten worden hier verdere uitwerkingen aan toegevoegd.

Activiteiten op of bij wegen of bij wateren in beheer van de gemeente

In aanvulling op de regels uit de bestemmingsplannen zijn er in de VNG-structuur aanvullende 'activiteiten in en nabij de openbare ruimte' opgenomen. Deze zijn themagericht (gemeente breed) geregeld. De gemeente heeft vergelijkbare regels opgenomen in afdeling 3.4 van de verordening fysieke leefomgeving. Hierin staat de naam 'activiteiten op of bij wegen of bij wateren in beheer van de gemeente'. Ook hierin bevinden zich diverse gebruiksactiviteiten. Deze gelden niet altijd specifiek voor de openbare ruimte. De regels kunnen ook gelden voor activiteiten nabij de openbare ruimte, waarbij ze wel invloed hebben op de openbare ruimte. Deze activiteiten laten we voor nu in de verordening staan. Op een later moment nemen we deze over in het omgevingsplan. Hoofdstuk 10 van het omgevingsplan is hiervoor gereserveerd. In de tussentijd blijven de regels via de verordening gewoon van toepassing.

3.7.3 Verkeer en ontsluitingswegen

Zoals benoemd in paragraaf 3.7.2 kennen de bestemmingsregels verschillende bestemmingen voor verkeer. Dit zijn:

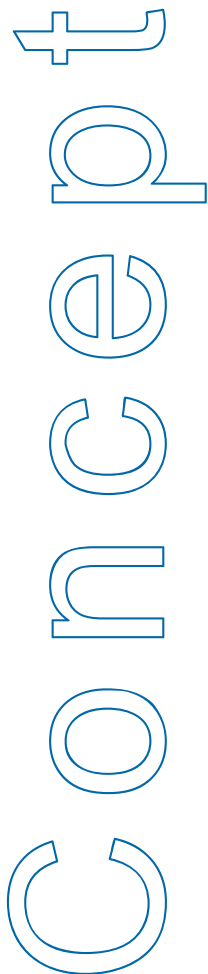
- a. Verkeer;
- b. Verkeer - wegverkeer;
- c. Verkeer - verblijfsgebied;
- d. Verkeer - parkeerterrein; en
- e. Verkeer - snelweg.

De bestemmingen zijn grotendeels vergelijkbaar. In de doeleindenomschrijving is opgenomen waarvoor deze gronden bestemd zijn. Bij het omzetten naar het omgevingsplan zullen deze zaken omgezet moeten worden in gebruiksactiviteiten. Een groot deel van de oude bestemming is geen onderdeel van de gebruiksactiviteit verkeer. 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 op een locatie alsnog dezelfde regelset gelden als in de oude bestemmingen. In de gebruiksactiviteit verkeer zal dus niet alles wat in de oude bestemming 'verkeer' zat overgenomen worden.

De doeleindenomschrijvingen van de verschillende bestemmingen verkeer is niet overal hetzelfde. Afhankelijk van de plaatselijke situatie zijn zaken als gebiedsontsluitingswegen en terrassen wel of niet toegestaan. Door dit via losse activiteiten te regelen, kunnen we per locatie bekijken wat voor die locatie wenselijk is.

Wat resteert is één gebruiksactiviteit verkeer, die tussen de verschillende bestemmingsplannen identiek is. Deze heet de 'basisregeling'.

Gebiedsontsluitingswegen



In de bestemmingsplannen is ook de bestemming 'verkeer - gebiedsontsluitingswegen' opgenomen. Dit is een variant van de bestemming verkeer, waarin een aanvullende mogelijkheid is opgenomen, namelijk het realiseren van een gebiedsontsluitingsweg. Dit zijn wegen die een groter gebied ontsluiten en daarmee drukker zijn. Ze generen daarom meer geluid dan een reguliere weg. Diverse regels over het geluid van wegverkeer zijn opgenomen in de 'voormalige rijksregels', maar nog niet in het nieuwe deel van het omgevingsplan verwerkt. Dit gebeurt in een later wijzigingsbesluit. Tot die tijd wordt voor deze wegen een losse gebruiksactiviteit opgenomen waarin deze wegen toegestaan zijn.

Snelweg en provinciale weg

Voor de A59 gelden specifieke regels, bijvoorbeeld op het gebied van milieu. Voorbeelden daarvan zijn de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit, als bedoeld in artikel 5.50 Bkl of het bouwverbod voor reserveringszones nabij snelwegen zoals bedoeld in artikel 5.134 Bkl. Hierdoor is een specifieke regeling nodig. Deze nemen we daarom niet mee in dit wijzigingsbesluit. Op een later moment wordt dit verder uitgewerkt. Voor de N267 gelden ook instructieregels vanuit de provincie. Deze is om dezelfde reden niet verwerkt.

Uitwerking

- De basisregeling zoals opgenomen in de bestemmingen over te nemen als de gebruiksactiviteit 'verkeer'.
- Voor gebiedsontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en terrassen losse activiteiten op te nemen.
- Voor de snelweg en provinciale weg in een later wijzigingsbesluit een regeling op te stellen.

3.7.4 Groen

In tegenstelling tot de bestemmingen verkeer, kent de bestemming groen geen meerdere varianten. Desondanks zijn er wel veel (kleine) afwijkingen tussen de verschillende bestemmingen. Dit heeft vaak te maken met maatwerk ter plaatse. Een voorbeeld is het wel of niet toestaan van een hondentoilet. Om die reden, wordt net als bij de bestemming verkeer een basisregeling gemaakt waarin deze verschillen worden geharmoniseerd. Hierin zijn de gebruiksdoelen opgenomen die in de meeste bestemmingen groen zijn opgenomen. Per locatie kunnen er door het stapelen van andere aanvullende activiteiten maatwerk worden geboden.

In paragraaf 3.7.2 is aangegeven dat de bestemming groen is toegekend om de hoofdgroenstructuur vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit is niet de enige reden dat de bestemming groen wordt toegekend. Ook grotere gebieden, zoals bijvoorbeeld een park, hebben een groenbestemming. Voor deze locaties is het niet wenselijk om de gebruiksactiviteit 'openbaar gebied' toe te kennen, waarbinnen ook veel verharding nodig is. Daarnaast wordt de bestemming groen ook vaak toegekend aan percelen die niet in eigendom van de gemeente zijn, maar ook niet bebouwd mogen worden. Om die redenen nemen we een losse gebruiksactiviteit 'groen' op.

Op 29 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Heusden de 'visie op beweeg- en ontmoetingsruimte' vastgesteld. Daarin is de ambitie uitgesproken om bij de inrichting van openbare ruimte meer aandacht te hebben voor beweeg- en ontmoetingsruimte. Uit de visie blijkt dat er voor (jonge) kinderen voldoende speelgelegenheden zijn, maar er wel behoefte is aan voorzieningen voor jongeren en volwassenen. Deze ambitie is nog niet verwerkt in de bestemmingsplannen. Om die reden voegen we bij de gebruiksactiviteiten specifiek voorzieningen ter ontspanning, beweging en ontmoeting toe.

Uitwerking

- De verschillen tussen de verschillende bestemmingsplannen te harmoniseren.
- Een basisregeling voor 'groen' op te stellen, die aangevuld kan worden met aanvullende gebruiksactiviteiten om maatwerk te kunnen bieden.
- Het gebruiksdoel 'voorzieningen ten behoeve van spelen en ontspanning' te wijzigen naar 'voorzieningen ten behoeve van spelen, ontspanning, beweging en ontmoeting'.

3.7.5 Water

Net als de bestemming 'groen', kent de bestemming 'water' geen varianten. Tussen de bestemmingen zijn er kleine verschillen tussen de bestemmingsplannen. Dit heeft te maken met de situatie ter plaatse. De bestemming binnen de bestemmingsplannen voor 2 verschillende zaken gebruikt:

- Kleinere oppervlaktewateren binnen de openbare ruimte;
- Grotere oppervlaktewateren, zoals de Bergse Maas of het kanaal;

In deze wijzigingsronde wordt enkel de gebruiksregels voor de kleinere oppervlaktewateren uitgewerkt. Voor de Bergse Maas gelden namelijk aanvullende instructieregels, vergelijkbaar met de A59 en N267. Om die reden zijn deze nog niet verwerkt.

Net als bij de bestemming 'groen' is een basisregeling gemaakt waarin de verschillen tussen de bestemmingsplannen worden geharmoniseerd. Hierin zijn de gebruiksdoelen opgenomen die in de meeste bestemmingen groen zijn opgenomen. Per locatie kunnen er door het stapelen van andere aanvullende activiteiten maatwerk worden geboden.

Uitwerking

- De verschillen tussen de verschillende bestemmingsplannen te harmoniseren;
- Een basisregeling voor 'groen' op te stellen, die aangevuld kan worden met aanvullende gebruiksactiviteiten om maatwerk te kunnen bieden;

3.7.6 Openbaar gebied

Zoals opgenomen in paragraaf 3.7.2 is er een nieuwe gebruiksactiviteit 'openbaar gebied' opgesteld. Dit is een samenvoeging van de bestemmingen 'verkeer', 'groen' en 'water'. De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' komt het meest overeen met de nieuwe gebruiksactiviteit 'openbaar gebied'. Om deze reden wordt deze bestemming niet overgenomen in een nieuwe gebruiksactiviteit.

In onderstaande tabel zijn de regels uit de bestemmingen 'groen', 'verkeer' en 'water' naast elkaar gezet. In de bestemmingen zijn veel verschillende voorzieningen voor verkeer en verblijf opgenomen. Deze lijst is tussen de verschillende bestemmingsplannen niet consistent. Deze zijn hier samengevat weergegeven als 'voorzieningen voor verkeer en verblijf'. Gebiedsontsluitingswegen zijn niet opgenomen, zie paragraaf 3.7.3.

Voor de volledigheid: het gaat hier uitsluitend om het gebruik van de openbare ruimte. Het aanleggen van de openbare ruimte wordt in een andere wijziging besluit opgenomen.

	Verkeer	Groen	Water
1	Voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen		Voorzieningen voor verkeer en verblijf
2		Voorzieningen voor langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting	
3	Parkeerterreinen		
4	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen <i>Soms aangevuld met 'natuur en landschapselementen'</i>
5	Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen	Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen
6	Speelvoorzieningen	Speelvoorzieningen <i>Soms ook genoemd als "voorzieningen ten behoeve van spelen en ontspanning"</i>	

Uitwerking

- De gebruiksregels uit de bestemmingen 'verkeer', 'verkeer – wegverkeer', 'verkeer - verblijfsgebied', 'verkeer - parkeerterrein', 'groen' en 'water' samen te voegen tot een activiteit 'gebruik van de openbare ruimte'.
- De verschillen tussen de bestemmingsplannen zijn geharmoniseerd.
- De voorzieningen zoals genoemd in rij 1 en 2 van de tabel zijn samengevoegd tot 'voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen'.
- Aan speelvoorzieningen is ook voorzieningen voor beweging toegevoegd.

3.7.7 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn bij meerdere bestemmingen geregeld. Voorbeelden daarvan zijn wonen, verkeer en bedrijf. Om die reden nemen we deze gebruiksactiviteit los op. Hierdoor hoeft het maar een keer geregeld te worden.

Nutsvoorzieningen komen in twee vormen voor. De meest voorkomende zijn de 'nutsvoorzieningen' die in diverse bestemmingen geregeld. Daarnaast komt ook soms de bestemming 'bedrijf-nutsvoorziening' voor. Hier zitten nutsvoorzieningen in op een veel grotere schaal. Deze hebben vaak een grotere impact op de omgeving en de bebouwingsmogelijkheden zijn veel groter. Om die reden nemen we daarvoor een losse gebruiksactiviteit op. Dit doen we in een latere wijzigingsronde.

Opvallend is dat nutsvoorzieningen vaak alleen in de bouwregels en in de begripsomschrijving zijn genoemd. Bij sommige bestemmingen komen ze wel voor in de doeleindenomschrijvingen voor die bestemming, maar bij vele bestemmingen ontbreken ze.

Ook de definitie van een nutsvoorziening is niet consequent. We hanteren momenteel vier verschillende begripsdefinities. De VNG adviseert gemeenten om voor sommige begrippen bepaalde definities te hanteren. Voor nutsvoorzieningen is dat: *"voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie."* Omdat deze definitie de lading van alle varianten dekt, nemen we dit advies over.

Uitwerking

- De regels voor het gebruik van nutsvoorzieningen wordt overgenomen uit de bestemmingsplannen.
- Het gebruik van grootschalige nutsvoorziening wordt op een later moment in een aparte activiteit geregeld.
- De begripsdefinitie van de VNG voor 'nutsvoorzieningen' wordt overgenomen.

3.8 Bouwsteen gebruik wonen

3.8.1 Inleiding

De bouwsteen *gebruik wonen* 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 rechtswegen en landelijke regels.

Scope

Voor het algemene gebruik van wonen gelden gemeentebreed (vrijwel) dezelfde regels.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:

- Algemene regels voor het gebruik wonen;
- Activiteit bed and breakfast verzorgen;
- Activiteit beroep of bedrijf aan huis uitoefenen;
- Activiteit beschermd en begeleid wonen;
- Activiteit garagebox gebruiken;
- Activiteit woningaantal wijzigen.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:

- a. Activiteiten met betrekking op bedrijfs- en plattelandswoningen, kamerverhuur, mantelwonen en mantelzorg. Deze activiteiten worden in een latere wijziging van het omgevingsplan verwerkt;
- b. Activiteiten die slechts op enkele locaties binnen de gemeente gelden. Deze activiteiten worden verwerkt zodra regels aan de betreffende locaties toegewezen worden.

Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels 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. Bedrijventerrein Heesbeen, Herziening 2019;
2. Centrum Vlijmen;
3. De Grassen - fase 2;
4. Drunen, herziening 2014;
5. Geerpark planherziening 1;
6. Heusden Buitengebied, 4de herziening;
7. Heusden Vesting;
8. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;
9. Parapluplan wonen;
10. Parapluplan woningaantallen;
- b. Beleidsnotitie Bed & Breakfast;
- c. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
- d. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.8.2 Algemene regels voor wonen

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 wonen.

In de bestemmingsplannen staat voor de bestemming 'wonen' 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 bestemming is geen onderdeel van de gebruiksactiviteit wonen. 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 op een locatie alsnog dezelfde regelset gelden als in de oude bestemmingen. In de gebruiksactiviteit wonen zal dus niet alles wat in de oude bestemming 'wonen' zat overgenomen worden.

Vanuit de rijksoverheid is artikel 22.16 aan het omgevingsplan toegevoegd. Deze regel is gesteld met het doel een gezonde leefomgeving te beschermen door overbewoning te verbieden. In gemeentelijke beleid komt een soortgelijke regel voor. De definitie van gebruiksoppervlakte verschilt echter. Om tot een eenduidigere set regels te komen in het omgevingsplan zal de definitie van dit begrip gelijk getrokken moeten worden.

Uitwerking

- Toegestaan en strijdig gebruik, welke direct het gebruik wonen raken, uit de diverse voormalige bestemmingsplannen overnemen.
- Artikel 22.16 van de voormalige rijksregels integraal overnemen.
- De definitie van het begrip 'gebruiksoppervlakte' harmoniseren in het omgevingsplan.

3.8.3 Bed and breakfast verzorgen

Uit de analyse blijkt dat de regels voor het verzorgen van een bed and breakfast bij een woning in de diverse bestemmingsplannen al vrijwel hetzelfde zijn. Er zijn enkele lokaal geldende afwijkingen die zich niet lenen om als algemene regel op te nemen. Deze afwijkingen zullen op een later moment, als de regels over de gemeente uitgerold gaan worden, nader bekeken moeten worden.

De beleidsnotitie Bed & Breakfast is vastgesteld in 2012 en is daarmee ouder dan de (meeste) bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn allemaal in lijn met de beleidsnotitie. Verdere harmonisatie met de beleidsnotitie zelf is daarom niet nodig.

De algemeen geldende regels kunnen eenvoudig worden omgezet naar omgevingsplanregels. Er zitten aan deze activiteit geen vergunningsplichten.

Uitwerking

- De algemene regels voor bed and breakfast uit de voormalige bestemmingsplannen overnemen.
- Afwijkende regels pas regelen bij uitrol van de gebieden indien hiervoor noodzaak is. Harmonisatie van de regels is het primaire streven.

3.8.4 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Uit de analyse blijkt dat de regels voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in de diverse bestemmingsplannen al vrijwel hetzelfde zijn. Er zijn enkele lokaal geldende afwijkingen die zich niet lenen om als algemene regel op te laten nemen. Deze afwijkingen zullen op een later moment, als de regels over de gemeente uitgerold gaan worden, nader bekeken moeten worden.

De algemeen geldende regels kunnen eenvoudig worden omgezet naar omgevingsplanregels. Er zitten aan deze activiteit geen vergunningsplichten.

Voor betere leesbaarheid en harmonisatie stellen we voor het oude begrip 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' te vervangen door het begrip 'beroep of bedrijf aan huis'. Dit is in lijn met het advies wat vanuit de VNG over dit begrip wordt gegeven.

Uitwerking

- De algemene regels voor beroep of bedrijf aan huis uit de voormalige bestemmingsplannen overnemen.
- Afwijkende regels pas regelen bij uitrol van de gebieden indien hiervoor noodzaak is. Harmonisatie van de regels is het primaire streven.
- Begrip 'beroep of bedrijf aan huis' gebruiken.

3.8.5 Beschermd en begeleid wonen

De regels voor beschermd en begeleid wonen zijn geregeld in het parapluplan Wonen. Hierin is bepaald dat er een vergunningplicht is voor deze activiteit. De vergunningplicht kan worden overgenomen in het omgevingsplan. De voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden kunnen worden overgenomen als beoordelingsregels.

Uitwerking

- De vergunningplicht voor beschermd en beleid wonen uit het parapluplan Wonen overnemen.
- De voorwaarden voor de vergunning opnemen als beoordelingsregels.

3.8.6 Garagebox gebruiken

Garageboxen komen bij verschillende bestemmingen voor. Voorbeelden hiervan zijn wonen en verkeer. Garageboxen kunnen voorkomen als bijbehorend bouwwerk bij een woning op het perceel zelf. Daarnaast kunnen ze ook zelfstandig voorkomen, waarbij de garagebox door verschillende particulieren gebruikt kunnen worden.

Soms mogen garageboxen ook bedrijfsmatig gebruikt worden. Ze bevinden zich dan vaak in een bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsmatig gebruiken van garageboxen brengt een grotere milieu-impact met zich mee. Om die reden, regelen we dit in losse gebruiksactiviteiten. Dit doen we in een latere wijzigingsronde.

We willen dubbele gebruiksactiviteiten zo veel mogelijk voorkomen. Om die reden maken we één gebruiksactiviteit voor garageboxen.

Uitwerking

- Een algemene regel op te nemen, waarmee het gebruik van garageboxen worden toegestaan binnen een specifiek werkingsgebied.

3.8.7 Woningaantal wijzigen

In de bestemmingsplannen is geregeld dat het aantal woningen op een locatie niet meer kan zijn dan één of het ter plaatse geldende maximum aantal. Het parapluplan Woningaantallen geeft een mogelijkheid om hiervan met een omgevingsvergunning af te wijken in het geval van het toevoegen van woningen. In de basis voldoen deze regels nog altijd.

Echter, om er ook voor te zorgen dat er voldoende kleinere woningen beschikbaar blijven stellen wij voor om de oude regeling zodanig aan te passen dat ook het verminderen van woningaantallen in de regeling wordt meegenomen. Hiermee wordt het minder makkelijk om van twee kleinere wooneenheden een grotere woning te maken. Deze regeling beschermd daarmee de woningen die bijvoorbeeld bedoeld zijn voor starters en alleenstaanden.

Dit voorstel wordt gezien als een quick-win om krimp van de woningvoorraad te beperken en past daarmee binnen het voornemen om de oude regels beleidsluw om te zetten naar het omgevingsplan.

Uitwerking

- De regel over woning toevoegen uit het parapluplan Woningaantallen omzetten naar vergunningplichtige regeling voor wijzigen van het aantal woningen.
- De regels zodanig aan te passen dat ook het verminderen van het aantal woningen hieronder valt.

3.9 Bouwsteen bouwen (deel 1)

3.9.1 Inleiding

De bouwsteen *bouwen (deel 1)* 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.

Scope

Deze motivering behandelt alleen de activiteiten in woongebieden. In een volgende wijzigingsronde wordt ingegaan op het buitengebied, bedrijventerreinen en Heusden Vesting. Cultureel erfgoed (beschermde stads- of dorpsgezichten, monumenten, of beeldbepalende panden) is nog buiten beschouwing gelaten.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:

- Algemene regels met betrekking tot activiteiten over bouwwerken;
- Activiteit hoofdgebouw bouwen in woongebieden;
- Activiteit bijbehorend bouwwerk bouwen in woongebieden.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:

- Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed (beschermde stads- of dorpsgezichten, monumenten, of beeldbepalende panden);
- Activiteiten met betrekking tot bouwwerken in het buitengebied, op bedrijventerreinen en in de vesting Heusden.

Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Bestemmingsplannen:

(niet ieder bestemmingsplan is geraadpleegd; er is een selectie gemaakt op basis van meest actuele regeling en/of exclusiviteit)

- Centrum Vlijmen;

2. De Grassen - fase 2;
3. Drunen, herziening 2014;
4. Geerpark planherziening 1 en de bijbehorende uitwerkingsplannen:
 - I. Geerpark fase 2b-1;
 - II. Geerpark fase 2b-2;
 - III. Geerpark fase 2b-3 en 2c;
 - IV. Geerpark fase 3a;
5. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;
- b. Welstandsnota Heusden
- c. Voormalige rijksregels en wijzigingen hierop:
 1. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
 2. Vangnetregeling Omgevingswet;
- d. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- e. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Totstandkoming

De motivering van de bouwsteen *bouwen (deel 1)* is mede tot stand gekomen door het project SPRONG (Samen bouwen met Partners in Regio's aan Omgevingsplannen van Noord-Brabantse Gemeenten). SPRONG is een initiatief vanuit de VNG dat een regionale samenwerking heeft gefaciliteerd tussen verschillende gemeentes in de provincie Noord Brabant. De VNG wordt ondersteund door het bureau FLO Legal. FLO Legal heeft een basisset bouwregels aangedragen en een werkmethodek voorgelegd waarbij de regelset wordt gemaakt en onderbouwd door middel van een memo waarin de analyse van het tijdelijk deel van het omgevingsplan en (voormalige) rijksregels wordt toegelicht. Deze memo is uiteindelijk de input voor deze motivering. Hierdoor is de opzet van deze afdeling afwijkend van de andere afdelingen binnen dit hoofdstuk.

3.9.2 Algemene regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken

3.9.2.1 Inleiding

De bouwsteen *bouwen (deel 1)* is een onderdeel van het omgevingsplan. De bouwregels zijn nu opgenomen in de bestemmingsplannen en beleidsstukken (tijdelijk omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er veel bouwregels (onder andere met betrekking tot vergunningvrij bouwen, volgend uit het voormalige Besluit omgevingsrecht) naar gemeentelijk niveau geschoven in de voormalige rijksregels. Deze regels moeten geharmoniseerd worden met de huidige bestemmingsplannen en beleidsstukken.

Daarnaast is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de knip tussen de technische bouwactiviteit en de 'ruimtelijke bouwactiviteit' geïntroduceerd. Een aanvraag voor een technische bouwactiviteit wordt getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een aanvraag voor een 'ruimtelijke bouwactiviteit' wordt aan het omgevingsplan getoetst en wordt in het omgevingsplan een omgevingsplanactiviteit bouwwerken genoemd. Onder een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verstaan het bouwen van een bouwwerk, en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. De ruimtelijke regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken landt in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving schijft soms voor in welke vorm een bouwwerk vergunningplichtig of vergunningvrij is in de ruimtelijke zin van het woord. Dat schuurt tegen de ruimtelijke regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken in het omgevingsplan. Het overnemen van de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is bij elke update van het Rijk arbeidsintensieve en tevens ook foutgevoelig, daarom nemen de regels niet één-op-één over in het omgevingsplan. Wel worden er soms verbanden gelegd tussen de regeling in het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving in de artikels-gewijze toelichting om duiding te geven over een regel of artikel. Tevens worden dezelfde begrippen gebruikt uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, die in de begripsomschrijving van het omgevingsplan verwijzen naar Bijlage 1 het van Besluit bouwwerken leefomgeving.

3.9.2.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

Hoofdstuk 7 van het omgevingsplan is van toepassing 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 het omgevingsplan. 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 van het omgevingsplan algemene regels die van toepassing zijn op een omgevingsplanactiviteit bouwen.

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 het omgevingsplan.

3.9.2.3 Vergunningplicht bouwwerken

In het omgevingsplan 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. Het omgevingsplan bevat daarom beoordelingsaspecten voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken die bij een vergunningplicht aanvullend zijn op de algemene regels voor de desbetreffende activiteit.

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. 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.

3.9.2.4 Uiterlijk en plaatsing van het bouwwerk

Met onderwerp in het omgevingsplan 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.

Er is 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.

De beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

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

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 het omgevingsplan is bepaald dat voor zover in de beleidsregels of in de welstandsnota 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.

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 het omgevingsplan is als uitgangspunt genomen de regel dat het uiterlijk of plaatsing van een bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan de omgevingskwaliteit. De vergunning wordt 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, of, voor zo lang als die nog geldt, aan de hand van de welstandsnota.

3.9.3 Hoofdgebouw bouwen

3.9.3.1 Inleiding

In het omgevingsplan 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.

3.9.3.2 Positie hoofdgebouw

We handhaven de regel dat hoofdgebouwen alleen zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak. Buiten een aangegeven bouwvlak zijn hoofdgebouwen niet toegestaan.

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

- positie van de voorgevel;
- positie van de zijgevel;
- positie van de achtergevel;
- diepte van het hoofdgebouw; en
- breedte van het hoofdgebouw.

Positie voorgevel

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.

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.

Positie zijgevel

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.

Andere woningtypes zijn 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.

Positie achtergevel

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.

Diepte en breedte van het hoofdgebouw

De diepte en breedte van het hoofdgebouw is op stedenbouwkundige inpassing per typologie bepaald. Daarnaast is het mogelijk om een andere bouwdiepte en -breedte aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

De beiden mogen uitgebreid worden met 5 meter indien het bevoegd gezag op verschillende onderdelen een oordeel kan geven. Zo blijft er voldoende flexibiliteit voor verschillende bouwmassa's, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

3.9.3.3 Bebouwd oppervlakte van het bouwvlak

Binnen deze categorie wordt 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. Wel komt hij voor in andere gebiedstypen, zoals centrumgebied en buitengebied, waar de regels voor hoofdgebouwen ook kunnen gelden. Daarom zijn afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte voor deze situaties in de regeling opgenomen.

3.9.3.4 Goot- en bouwhoogte

Oorspronkelijk was de goothoogte en bouwhoogte voor de gehele gemeente respectievelijk 6 en 10 meter. Beide zijn in de loop der tijd door de grote hoeveelheid afwijkingen verruimd met 1 meter. Elk nieuw bestemmingsplan nam deze hoogtes aan. Deze lijn wordt nu ook in het omgevingsplan gevolgd met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke locaties andere goot- en bouwhoogtes aan te houden door middel van een omgevingsnorm.

Voor de goothoogte specifiek is daarnaast nog bepaald dat deze niet over het gehele gevelvlak aangehouden hoeft te 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.

3.9.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

3.9.4.1 Inleiding

In het omgevingsplan 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, als vergunningplichten ingesteld.

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.

Functionele binding

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, wordt niet relevant gevonden. Dit is voor handhaving in de praktijk vaak problematisch. Maar het belang wat men hiermee probeert te beschermen, namelijk het toevoegen van extra wooneenheden, blijft bestaan. Hierop wordt in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan verder op ingegaan.

3.9.4.2 Het begrip 'bijbehorend bouwwerk'

Het begrip '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 uitbouw en bijgebouw te vervallen.

3.9.4.3 Positie bijbehorend bouwwerk

We handhaven de regel dat bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

3.9.4.4 Bebouwd oppervlakte van het bouwvlak

Binnen deze categorie wordt bepaald met hoeveel procent het bouwvlak bebouwd mag worden. Hierin is niet het begrip '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. Wel komt hij voor in andere gebiedstypen, zoals centrumgebied en buitengebied, waar de regels voor hoofdgebouwen ook kunnen gelden. Daarom zijn afwijkende percentages van de bebouwde oppervlakte voor deze situaties in de regeling opgenomen.

3.9.4.5 Gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde

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':

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- 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;
- 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':

- 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 het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de an-

dere 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 gebruiken. Dit staat verder uitgelegd in paragraaf 3.9.4.2.

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 m². Daarmee sluit de regeling aan op de staffel in de voormalige rijksregels en op het bestemmingsplan waarbij aan-, uit en bijgebouwen a 60 m² plus overkappingen die maximaal 30 m² groot mochten zijn, de gezamenlijke oppervlakte is daarmee 90 m².

Ten slotte is zowel in de bestemmingsplannen als de voormalige rijksregels een vermeerdering van de 90 m² mogelijk, mits het aangewezen stuk grond waarover deze berekening mag gelden een grotere oppervlakte heeft dan 300 m². Voor beide geldt ook dat het absolute maximum aan bouwwerken 150 m² is.

Uitdaging 3: conflicterende zones in het bouwperceel om de maxiale 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.

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 voor 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:



Voorerfgebied en achtererfgebied

Het achtererfgebied met daarbij behorende jurisprudentie moet daarom intact blijven. Het voorerfgebied is in de voormalige rijksregels veel simpeler gedefinieerd 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 bouw mogelijkheden en bijpassende vergunningplicht of niet.

De drie zones in het voorerfgebied zijn als volgt gedefinieerd en gevisualiseerd:

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



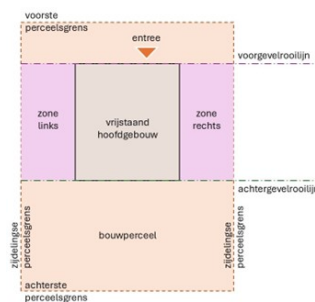
Opdeling voorerfgebied en achtererfgebied

3.9.4.6 Zone vrij houden naast vrijstaand hoofdgebouw

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.



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

3.9.4.7 Vergunningvrij bouwen per zone

Er is bepaald wat er in welke zone en onder welke voorwaarden, vergunningvrij gebouwd mag worden.

Achtererfgebied

Een bijbehorend bouwwerk mag in het achtererfgebied gebouwd worden. Er geldt wel een vergunningsplicht als dit bouwwerk binnen een afstand van 1 m tot openbaar toegankelijk gebied binnen Welstands-plichtig gebied wordt opgericht.

Voorerfgebied - zone 3 (z)

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 paragraaf 3.9.4.5.

Voorefgebied - zone 1 (v)

Het voorerfgebied - zone 1 (v) zijn minimale bouwmogelijkheden toegestaan, vergunningvrij is hier alleen een overkapping mogelijk dat aan bijbehorende regels moet voldoen.

3.9.4.8 Goot- en bouwhoogte

Binnen bouwvlak

De goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 meter. Met een omgevingsvergunning kan hier echter van afgeweken tot de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw worden onder bepaalde voorwaarden.

Het vergunningvrij bouwen tot 5 meter sluit aan op artikel 22.27 en artikel 22.36 van de voormalige rijksregels. De regels hiervoor 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.

Goothoogte buiten bouwvlak

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.

Bouwhoogte buiten bouwvlak

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

De opgenomen hellingshoek, zoals in artikel 22.36 onder a, onder 2° onder ii van de voormalige rijksregels, is minder relevant. Dit omdat in het omgevingsplan een goothoogte wordt bepaald en daarnaast de daknok een maximale hoogte krijgt (in relatie tot de afstand van de erfgrans). 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 de regel in het omgevingsplan. Dit borgt de bouwhoogte t.o.v. belendende percelen. Omdat er uitzonderingen bestaan waarbij burens een gezamenlijk bijbehorend bouwwerk neer zetten waarvan de daknok op de perceelafscheiding ligt is een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan, voor extra flexibiliteit.

3.9.4.9 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In het omgevingsplan bepalen we dat het in sommige gevallen vergunningsplichtig 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. 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. Aan alle vergunningplichten zijn voorwaarden gesteld in de vorm van beoordelingsregels.

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;
- als het in voorerfgebied – zone 1 (v) ligt:* hier zijn minimale bouw mogelijkheden toegestaan;
- als het in voorerfgebied – zone 2 (z3) ligt:* hier zijn alleen vergunningplichtige mogelijkheden in verband met onder andere stedenbouwkundige en verkeersveiligheid afwegingen.

3.10 Bouwsteen bouwen (deel 2)

3.10.1 Inleiding

De bouwsteen *bouwen (deel 2)* 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 bouwsteen *bouwen (deel 1)* zijn gelegd.

Scope

Deze bouwsteen gaat voornamelijk over bouwen in de openbare ruimte. Omdat veel bouwactiviteiten bij meerdere functies voorkomen, zijn er ook een aantal bouwactiviteiten meegenomen die betrekking hebben op de functie wonen. De regels zijn op veel plaatsen vindbaar. Een deel bevindt zich in de bestemmingsplannen, een deel in de voormalige rijksregels en een deel in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Nog niet alle regels zijn verwerkt in het omgevingsplan.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:

- a. De bouwregels van de bestemmingen groen, verkeer en water;

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:

- a. De regels uit de verordening fysieke leefomgeving;
- b. De regels uit het parapluplan parkeren;
- c. De regels uit de parkeernota 2016;
- d. Een juridische doorvertaling van ander beleid over de openbare ruimte is, voor zover dat nodig is.

De onderdelen die niet verwerkt zijn, volgen in latere wijzigingsbesluiten alsnog.

Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels 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. Bedrijventerrein Heesbeen;
 2. De Grassen - fase 2;
 3. Heusden Buitengebied, 4de herziening;
 4. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;
 5. Drunen herziening 2024;
- b. Voormalige rijksregels en wijzigingen hierop (met name de bouwregels die voorheen in het Besluit omgevingsrecht waren opgenomen):
 1. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
 2. Vangnetregeling Omgevingswet;
 - c. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - d. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.10.2 Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwen

In de bestemmingsplannen is bij meerdere bestemmingen een artikel opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hierin zijn veel verschillende zaken geregeld, zoals lichtmasten, erfafscheidingen en objecten voor beeldende kunst. Welke zaken exact mogelijk zijn, verschilt per bestemming. Een deel hiervan is opgenomen onder 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde'. Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- en perceel afscheidingen of overkappingen verschillen te veel van deze algemene regeling. Ze zijn daarom opgenomen in losse activiteiten. In het toepassingsbereik wordt hiernaar verwezen. Zo wordt onduidelijkheid voorkomen.

Voor deze bouwactiviteiten zijn ook de bestemmingen wonen en tuin meegenomen. De regeling is daarmee voor meerdere gebruiksactiviteiten toepasbaar. Dit voorkomt een grote hoeveelheid dubbele regelingen.

Nog niet alle regels uit de bestemmingsplannen zijn omgezet naar het omgevingsplan. Er bestaan nog meer varianten van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze worden op een later moment in het omgevingsplan verwerkt. Hierdoor kan het voorkomen dat sommige regels wel en sommige regels niet van toepassing zijn. Om die reden zijn veel regels van een werkingsgebied voorzien.

Ten slotte kennen de bestemmingen verkeer ook nog regels voor de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor de geleiding van verkeer. Op basis van artikel 2.29 Bbl, onder p, zijn deze al vergunningsvrij. Om die reden heeft het geen zin om die regels op te nemen. Ze zijn daarom in de verdere uitwerking weggelaten.

Uitwerking

- De regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde uit de bestemmingsplannen worden overgenomen.
- Specifieke activiteiten worden losse activiteiten en staan zo ook benoemd in het toepassingsbereik.
- De zaken die in artikel 2.29 Bbl, onder p, zijn geregeld worden niet verder in het omgevingsplan verwerkt.

3.10.3 Garageboxen bouwen

Garageboxen zijn vaak losstaande gebouwen die in sommige bestemmingen 'wonen' en 'verkeer' toegestaan zijn. Ze zijn vrijwel altijd voorzien van een aanduiding, wat betekent dat het om hele specifieke locaties gaat. Om deze activiteit flexibel toe te kunnen passen en dubbele regels te voorkomen is het bouwen van een garagebox als losse activiteit geregeld. Het werkingsgebied van deze bouwactiviteit is identiek aan die van het gebruik van een garagebox.

Deze regels zijn niet van toepassing op een garage bij een woning. Het gaat om zelfstandige garageboxen. Op garages bij woningen zijn de regels voor een 'bijbehorend bouwwerk' van toepassing. Dit wordt in het toepassingsbereik opgenomen ter verduidelijking.

Uitwerking

- De regels voor het bouwen van een garagebox uit de bestemmingsplannen worden overgenomen.

3.10.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen komen in veel bestemmingen voor. Het komt onder andere voor bij wonen, bedrijven en openbare ruimte. Vaak gaat het daarbij om bouwwerken, geen gebouw zijnde. Soms is een gebouw voor een nutsvoorziening nodig. Meestal gaat het dan om een gebouw in de openbare ruimte. Die bestemming kent geen algemene regeling voor gebouwen. Om die reden wordt een gebouw voor een nutsvoorziening opgenomen als losse bouwactiviteit. De regeling is zo opgesteld, dat deze ook buiten de openbare ruimte toegepast kan worden als dat op een specifieke locatie nodig is.

Uitwerking

- De regels voor het bouwen nutsvoorzieningen uit de bestemmingsplannen worden overgenomen en geconsolideerd tot een regeling.

3.10.5 Geluidswerende voorziening bouwen

Geluidswerende voorzieningen zijn een vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het gaat vaak om een geluidsscherm. Omdat het gaat om specifieke bouwwerken is dit geregeld in een losse activiteit.

Wat opvalt is dat geluidsschermen in de bestemmingsplannen op twee verschillende manieren geregeld worden. In sommige gevallen worden geluidsschermen toegestaan en zijn eisen zoals de bouwhoogte rechtstreeks vastgelegd. In andere gevallen zijn de voorwaarden gekoppeld aan een geluidsonderzoek. Deze verschillen komen tussen verschillende bestemmingsplannen en tussen verschillende bestemmingen in die plannen voor.

Uitwerking

- De regels voor het bouwen van geluidswerende voorzieningen uit de bestemmingsplannen worden overgenomen en geconsolideerd tot een regeling;
- Er zijn beoordelingsregels toegevoegd om de stedenbouwkundige kwaliteit, verkeersveiligheid en andere vormen van veiligheid te kunnen waarborgen.

3.11 Bouwsteen archeologie

3.11.1 Inleiding

De bouwsteen *archeologie* is onderdeel van hoofdstuk 12 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 archeologie gelden gemeentebreed (vrijwel) dezelfde regels, maar wel in specifieke werkingsgebieden.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende verwerkt:

- a. De algemeen geldende regels voor bouwen, aanleggen en het uitvoeren van werken in archeologisch waardevol gebied.

In dit Wijzigingsbesluit is het volgende **niet** verwerkt:

- a. Specifieke maatwerkregels voor kleine werkingsgebieden. Deze volgen op een later moment als de regels verder over het ambtsgebied worden uitgerold.

Geraadpleegde bronnen

Bij de inventarisatie van de regels 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. De Grassen – fase 2;
2. Elshout;
3. Geerpark planherziening 1;
4. Herpt;
5. Heusden Buitengebied, 4de herziening;
6. Heusden Vesting;
7. Vlijmen en Vliedberg herziening 2013;

- b. Verordening fysieke leefomgeving;
- c. Voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan);
- d. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.11.2 Archeologie

In het belang van het beschermen en behouden van de archeologische waarden gelden er binnen de gemeente Heusden regels voor het verrichten van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten in archeologisch waardevol gebied. Vanuit het Rijk wordt de noodzaak hiervan ook bekrachtigd met een instructieregel (artikel 5.130 Bkl).

Deze regels waren voorheen terug te vinden in de diverse bestemmingsplannen en de verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.5). In het omgevingsplan moeten deze regels opnieuw worden opgenomen en, waar mogelijk, geharmoniseerd worden zodat ook in de toekomst de archeologische waarden beschermd en behouden blijven.

Bij de inventarisatie van de bovenstaande bronnen zijn diverse varianten van de bestaande regelgeving naast elkaar gezet. Uit de analyse blijkt dat er qua regelgeving rond het onderwerp archeologie al een grote mate van eenduidigheid bestaat. Hierdoor kan redelijk eenvoudig een algemeen geldende regelset voor archeologie worden opgesteld. Het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' komt uit de analyse als de meest complete regeling die als basis kan dienen voor de regeling die in het omgevingsplan opgenomen kan worden. Dit bestemmingsplan bevat alle waarden die de gemeente hanteert voor het aanduiden van archeologisch waardevol gebied. Hiermee wordt ook meteen invulling gegeven aan de voor archeologie relevante instructieregel vanuit het Rijk (artikel 5.130 Bkl).

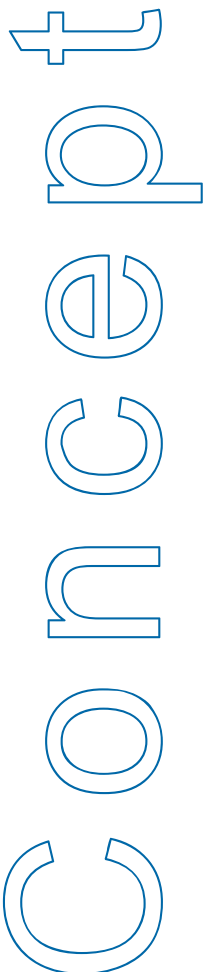
Qua systematiek kan met het omzetten van de regels rond archeologie naar het omgevingsplan een consolidatie slag gedaan worden. In het oude systeem waren er specifieke regels voor aanleggen en voor bouwen binnen een gebied met archeologische waarden. In het omgevingsplan hebben we de mogelijkheid om met een geconsolideerde regeling te komen. Het voordeel hiervan is dat (grotendeels) dezelfde regels

niet meer op meerdere plekken staan. Door deze regels thematisch en gemeentebreed op te nemen kunnen we in een keer de regels rond archeologische waarden uitrollen.

Afwijkingen op de algemene regels voor archeologie gaan we bij het verwerken van specifieke gebieden opnemen.

Uitwerking

- De basisregeling zoals opgenomen in onder andere het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' over te nemen in het omgevingsplan in geconsolideerde vorm;
- De relevante delen uit artikel 22.22, 22.284, 22.288, 22.289 en 22.303 van de voormalige rijksregels te verwerken.



I Motivering wonen in kernwinkelgebieden

1 Aanleiding

De regeling 'Wonen in kernwinkelgebieden' is de verdere uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat op 13 mei 2025 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.

In 2020 zijn er centrumactieplannen opgesteld met als doel om de kernwinkelgebieden op de korte en lange termijn aantrekkelijk te houden. Uitgangspunten daarbij zijn het behoud van levendige centra en voldoende voorzieningen in de kernen. Gebleken is dat de bestaande regelgeving onvoldoende aansluit bij deze uitgangspunten. Volgens de regels van het omgevingsplan van rechtswege was het in kernwinkelgebieden rechtstreeks mogelijk om een pand met een commerciële invulling op de begane grond en een woning op de daarboven gelegen verdieping volledig te transformeren tot één woning. De commerciële invulling op de begane grond gaat daardoor verloren. Dit is niet gewenst. Deze regeling maakt het mogelijk om bescherming te bieden tegen deze ongewenste ontwikkeling.

Op 16 december 2025 heeft de raad besloten om de voorbeschermingsregels aan te passen. Dit is gedaan om wenselijke initiatieven, met name aan de randen van de kernwinkelgebieden, te faciliteren in de omschakeling naar woningbouw of andere functies.

2 Feitelijke informatie

Kernwinkelgebieden kenmerken zich door een mix van woon- en werkfuncties, zoals kantoren, winkels en horecagelegenheden. Voldoende aanbod van deze commerciële functies draagt bij aan het behoud van levendigheid in de kernen en bevordert de sociale cohesie. In 2020 zijn er ook centrumactieplannen opgesteld om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Zo is het doel om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod en de bezoekerservaring te verbeteren, door bijvoorbeeld in te zetten op het compact maken van de kernwinkelgebieden. In de aanloopstraten richting de centra wordt ruimte geboden voor nieuwe niet-commerciële functies, enerzijds om leegstand te voorkomen en anderzijds om compacte centra te bewerkstelligen. Dan is het wel belangrijk om juist in de centra in te zetten op het behoud van commerciële functies. Met name voor het straatbeeld is het van groot belang om een 'commerciële plint' in leven te houden. Er is een toenemende vraag in centrumgebieden om (voormalige) winkelpanden op de begane grond te betrekken bij de daarboven gesitueerde woning, waardoor er één woning ontstaat in het gehele pand.

3 Kaders

De kaders voor deze regeling zijn de Omgevingsvisie, Economische visie 2024 'Samen. Werken. Heusden.', Centrumactieplannen, de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Wettelijk kader

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 13 mei 2025 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen dat het verbiedt om in aangewezen centrumgebieden het gebruik van gebouwen waarbinnen 'wonen' is toegestaan, zodanig te wijzigen dat de commerciële functie op de begane grond verdwijnt. Voorafgaand aan dit besluit was het rechtstreeks mogelijk om de commerciële ruimte op de begane grond bij een daarboven gesitueerde woning te betrekken. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dit door een direct verbod op te leggen. De term 'kernwinkelgebieden' is gebruikt om een selectie van centrumgebieden aan te duiden die een specifieke status hebben gekregen binnen het eerder genomen en voorliggend besluit.

Hoewel het belangrijk is dat de commerciële plint in de kernwinkelgebieden behouden blijft, kan het soms toch wenselijk zijn om de transformatie naar wonen in de plint mogelijk te maken. Zo kunnen er initiatieven aan de randen van de kernwinkelgebieden (zachte schil) onder omstandigheden wel aanvaardbaar c.q. voorstelbaar zijn, bijvoorbeeld om ruimte te bieden voor nieuwe niet-commerciële functies, enerzijds om leegstand te voorkomen en anderzijds om compacte centra te bewerkstelligen.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan, die een vertaling zijn van het voorbereidingsbesluit, waren echter zo strikt geformuleerd dat ook wenselijke initiatieven aan de randen van kernwinkelgebieden

niet mogelijk zijn. De raad heeft daarom op 16 december 2025 besloten om de voorbeschermingsregels tussentijds aan te passen. Hiermee is 'de deur' weer op een kier gezet voor ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht, met name aan de randen van de kernwinkelgebieden.

Met deze regeling in het omgevingsplan wordt het voorbereidingsbesluit omgezet in een regeling in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze regeling heeft hetzelfde werkingsgebied als het voorbereidingsbesluit en overschrijft als de onderliggende bestemmingsplannen.

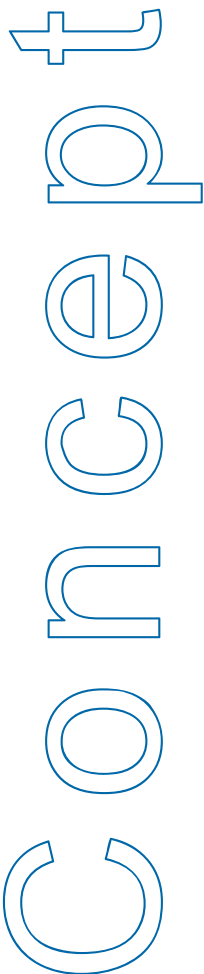
4 Uitwerking

De regels in het omgevingsplan van rechtswege bieden ruimte voor de functies 'wonen' en 'woningen' op de begane grond van panden binnen de centrumgebieden. Hierdoor is het rechtstreeks toegestaan om een commerciële functie op de begane grond van een pand te betrekken bij de daarboven gesitueerde woning. Het risico bestaat dat hierdoor commerciële functies verdwijnen uit de centrumgebieden. Dit vinden we ongewenst.

Om dit te voorkomen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Om bescherming te bieden tegen deze ongewenste ruimtelijke ontwikkeling stellen we voor om regels op te nemen in het omgevingsplan voor de locaties zoals opgenomen in bijlage I-1 Werkingsgebieden wonen in kernwinkelgebieden (pdf-bestand). Deze regels beperken de mogelijkheden tot wonen op de begane grond. Het werkingsgebied van deze regeling komt voort uit de centrumactieplannen en is te typeren als kernwinkelgebied van de volgende centra:

- Drunen
- Heusden Vesting
- Vlijmen
- Vliedberg (Vlijmen)

Er wordt in de regeling ook ruimte geboden aan wenselijke initiatieven aan de randen van de kernwinkelgebieden. Onder voorwaarden kan met een binnenplanse omgevingsvergunning worden afgeweken van het algehele verbod. Dit helpt om leegstand te voorkomen en draagt bij aan een compacter en levendiger centrum.



II Motivering sturen op doelgroepen bij woningbouw

1 Aanleiding

In woonzorgvisie 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen' zijn diverse groepen als speerpunt opgenomen. Het is de bedoeling dat voor deze doelgroepen meer woningen beschikbaar komen en blijven. Jongeren zijn een belangrijke doelgroep in de woonzorgvisie. Het is echter niet mogelijk om te sturen op leeftijd als het gaat om het beschikbaar stellen en houden van woningen. In de woonzorgvisie is daarom al opgenomen dat jongeren vaak een lager inkomen hebben en weinig vermogen. Daarnaast zijn het starters op de woningmarkt. Sturen op de doelgroep starters en de beschikbaarheid van betaalbare woningen draagt daarom bij aan het speerpunt om te zorgen voor voldoende aanbod dat geschikt is voor jongeren.

2 Kaders

Wettelijk kader

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.161c) mogen er regels worden vastgelegd over de volgende categorieën woningen: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. Hierbij mogen er regels gesteld worden voor woningen met een lagere koop prijs dan hierin opgenomen. Er mogen geen regels gesteld worden over te bouwen woningen buiten deze categorieën.

Omgevingsvisie Heusden

Op 28 maart 2023 stelde de gemeenteraad de Omgevingsvisie voor de gemeente Heusden vast. In hoofdstuk 3.2 zijn de speerpunten opgenomen voor onder andere Gezond en Levendig wonen. Hierin is terug te lezen dat de woningvoorraad verbreed wordt voor een groeiende groep eenpersoonshuishoudens en/of diverse doelgroepen die nu nog weinig aanbod in Heusden vinden. Dit doen we in de gehele gemeente, zodat ook in kleine kernen jongeren zich kunnen vestigen en ouderen kunnen doorverhuizen naar een seniorenwoning binnen de kern.

Woonzorgvisie 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen

De woonzorgvisie 'tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen' is vervolgens op 28 oktober 2025 vastgesteld. Hierin zijn de punten vanuit de Omgevingsvisie verder aangescherpt. De daaruit voortvloeiende uitvoeringsagenda 2026 is op 2 december 2025 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat we in het eerste kwartaal van 2026 onderzoek doen naar de mogelijkheden voor het verbeteren van de positie van doelgroepen via het omgevingsplan.

3 Uitwerking

In lijn met de woonzorgvisie willen we in het omgevingsplan regels opnemen voor woningen waarbij we deze uitsplitsen in de categorieën die zoveel als mogelijk aansluiten bij wat er in de woonzorgvisie staat:

- sociale huurwoningen: een woning met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 932,93, prijspeil 2026);
- goedkope koopwoningen: een woning die bij eerste verkoop een waarde heeft tot 70% van het door het Rijk vastgestelde bedrag van een betaalbare koopwoning (€ 294.00,-, prijspeil 2026);
- middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingssstelsel-punten (de bovengrens van de Wet regulering middenhuur, €1228,07, prijspeil 2026).

Bovenstaande keuze betekent dat de woningen voor huishoudens met een hoger inkomen in eerste instantie niet beschikbaar komen. Deze groep wordt beperkt in de vrije keuze voor een woning, bijvoorbeeld omdat zij bewust een kleiner deel van hun inkomen uit willen geven aan wonen. Daar zijn we ons bewust van, toch vinden we het gezien de schaarste aan betaalbare woningen op dit moment belangrijk dat juist huishoudens met een lager inkomen ook de kans krijgen op een woning. Deze regeling geldt alleen voor nieuwe koopwoningen. Bij bestaande koopwoningen en nieuwbouwkoopwoningen die duurder zijn dan € 294.000,- geldt de beperking van inkomen niet waardoor huishoudens met een hoger inkomen daar desgewenst wel kans maken. Daarnaast vormen starters een specifieke doelgroep. Een starter is iemand die voor het eerst een woning koopt, een starter kan dus wel op dit moment een huurwoning hebben. De regeling draagt bij aan het langdurig beschikbaar blijven van sociale huur, goedkope koop en middenhuurwoningen voor doelgroepen met een bepaald inkomen.

Instandhoudingstermijn

Het is mogelijk om per categorie woning een instandhoudingstermijn te bepalen. In de woonzorgvisie is het betaalbaar houden van woningen een van de uitgangspunten. Tegelijkertijd grijpt deze regeling sterk in op de mogelijkheden van een woningeigenaar. Binnen de geldende termijn kan de goedkope koopwoning alleen verkocht worden aan de doelgroep zoals benoemd in het omgevingsplan. Het gevolg hiervan is dat de mogelijkheden voor doorverkoop beperkt kunnen zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de financieringsmogelijkheden van kopers. Daarnaast kunnen de beperkingen op doorverkoop een negatief effect hebben op de doorstroming binnen de woningmarkt terwijl het bevorderen daarvan ook een van de speerpunten is van de woonzorgvisie. De opgenomen termijnen passen binnen de wettelijk gestelde kaders:

- Sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van minimaal 25 jaar in stand worden gehouden. Deze termijn sluit aan bij de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
- Goedkope koopwoningen moeten gedurende een termijn van 6 jaar beschikbaar blijven voor deze doelgroep. Dit is dezelfde termijn die van toepassing is op de huidige zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding;
- Middenhuurwoningen moeten gedurende een termijn van 10 jaar in stand worden gehouden. Dit is de termijn die gezien de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de volkshuisvesting minimaal gehanteerd moet worden voor deze categorie woningen.

Het is belangrijk dat niet alleen de eerste kopers profiteren van de inspanningen die we plegen om te komen tot een gevarieerd woningbouwprogramma waar ook starters en jongeren kans maken op een woning. Daarom wordt voor goedkope koopwoningen voorgesteld dat deze gedurende een termijn van 6 jaar beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Dit is dezelfde termijn die van toepassing is op de huidige zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod. Binnen deze termijn kan de woning alleen verkocht worden aan de doelgroep zoals benoemd in het omgevingsplan. Door deze keuze borgen we de beschikbaarheid en bereikbaarheid ook voor de langere termijn van dit type woningen voor starters en jongeren. Het gaat om 10% van de geplande nieuwbouw, waardoor de verwachting is dat dit niet tot verdringings-effecten leidt van andere woningzoekenden.

Samengevat

Categorie woningen	Doelgroep	Instandhoudingstermijn
Sociale huurwoningen	Huishoudinkomen zoals opgenomen in de Regeling voor toegelaten instellingen.	25 jaar
Goedkope koopwoningen	Maximaal 1,5x DAEB-eenpersoonshuishouden (€ 85.365) + Starter	6 jaar
Middenhuurwoningen	Middeninkomens met een huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 10 van de Huisvestingswet	10 jaar

4 Participatie

Op 12 februari 2026 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij ontwikkelaars en de woningbouwcorporatie zijn uitgenodigd. De reacties uit deze bijeenkomst zijn verwerkt in de regels. Het verslag van de bijeenkomst is in paragraaf 5 toegevoegd.

5 Bijlage: Verslag participatie

Bijeenkomst met ontwikkelaars d.d. 12 februari 2026

Genodigd: 22 personen

Aanwezig: 5 personen

Aanleiding

Met het opnemen van doelgroepen in het omgevingsplan wil de gemeente bereiken dat bepaalde woningen langdurig beschikbaar worden en blijven voor bepaalde inkomens. Daarom worden de doelgroepen voor sociale huurwoningen en starterswoningen vastgelegd in het omgevingsplan. De uitgangspunten zijn in tijdens deze participatiebijeenkomst doorgesproken met ontwikkelaars waarbij input is opgehaald. De volgende aandachtspunten zijn meegegeven:

Aandachtspunt	Reactie
Hanteer voor de prijsklasse bij middenhuurwoningen dezelfde bedragen zoals wettelijk bepaald.	Dit nemen we over.
Sociale huur wordt op 25 jaar gezet. Als er met de corporatie uitgekomen wordt, is dat prima. Maar met een belegger zijn deze termijnen niet haalbaar.	Het voornemen is om in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting te definiëren wanneer een woning meegeteld mag worden als sociale huurwoning ¹ . De doelgroepenregeling in het omgevingsplan sluit hierbij aan.
De definitie van een goedkope koopwoning in Heusden is een woning met een maximumprijs van 70% van de betaalbaarheidsgrens. Er zijn zorgen dat er voor dit bedrag geen fatsoenlijke woningen kunnen worden gebouwd. Ook verschilt de prijs van een goedkope koopwoning per gemeente. Ontwikkelaars zien wel een 'race naar de bodem' waarbij het steeds moeilijker wordt om een fatsoenlijk product aan te bieden voor een goedkope prijs. Betrek ook andere collega's bij het volkshuisvestelijk vraagstuk als het bijvoorbeeld aankomt op parkeren. Is het wel reëel om voor elke type woning dezelfde norm te hanteren?	De prijs voor een goedkope koopwoning is afkomstig uit de woonzorgvisie en wordt daarom overgenomen in de doelgroepenregeling van het omgevingsplan. De opmerking over het bedrag van een goedkope koopwoning wordt voor kennisgeving aangenomen. Het leggen van de ruimtelijke puzzel vraagt zeker aandacht. In Heusden wordt integraal gekeken naar deze uitdagingen.
Hoe worden de inkomens getoetst? De ontwikkelaars mogen geen inkomensgegevens opvragen. In het kader van de AVG is dit erg lastig.	De komende periode worden de regels en de praktische uitvoering daarvan verder uitgewerkt. Deze doelgroepenregeling in het omgevingsplan is in andere gemeenten al van kracht in een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening komt te vervallen en wordt verwerkt binnen het omgevingsplan.
Is er een uitweg indien er geen starters zich melden voor de starterswoningen?	Ja, in de regels wordt de mogelijkheid opgenomen om af te wijken (waarschijnlijk door een maatwerkvoorschrift) als blijkt dat er onvoldoende starters zijn om de woning te kopen. Wij verwachten echter dat hier de komende tijd geen sprake van zal zijn gezien de woningnood onder starters.
In hoeverre wordt de doorstroom belemmerd als de woning voor 6 jaar niet verkocht mag worden?	Voor starterswoningen geldt inderdaad dat het generen van extra vermogen uit de woning beperkt wordt. Als de goedkope koopprijs stijgt (jaarlijks vast te stellen, op basis van de prijs van een door het rijk bepaalde prijs voor betaalbare woning), dan stijgt ook de verkoopprijs. Het doorverkopen van woningen wordt nu ook al beperkt door de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod. Het is echter niet zo dat de woning niet verkocht mag worden binnen die zes jaar; er geldt een instandhoudingstermijn van de betaalbaarheid en de startersdoelgroep; daarmee kan de woning wel verkocht worden, maar is binnen deze termijn de waardevermeerdering beperkt
Hoe zit het met de investering die iemand in zijn woning doet, bijvoorbeeld een dure keuken? Die kunnen nooit terugverdiend worden als de woning binnen 6 jaar wordt verkocht. Bij wie ligt het risico?	Voorop gesteld is het niet de bedoeling dat woningen snel verhandeld worden. Een woning is op de eerste plaats een plek om te wonen en niet per definitie een investeringsobject. Het is aan de nieuwe eigenaar van de woning om te bepalen in hoeverre er geïnvesteerd wordt in de aankleding van de woning. Dat gaat over een stuk persoonlijk woongenot. Bovendien mag de woning na 6 jaar verkocht worden en kan een eventuele investering terugverdiend worden.
Aanbod om mee te kijken als er een conceptregeling ligt van de regels.	Als dit in de planning in te passen is, kunnen de regels voorgelegd worden. Als dit niet lukt, dan is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsplan.

Noot 1: Het voornemen bestaat om een sociale huurwoning als volgt te definiëren:

a. Een huurwoning:

1. welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
2. welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB41-inkomengrens; en
3. betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van **25 jaar geldt**, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

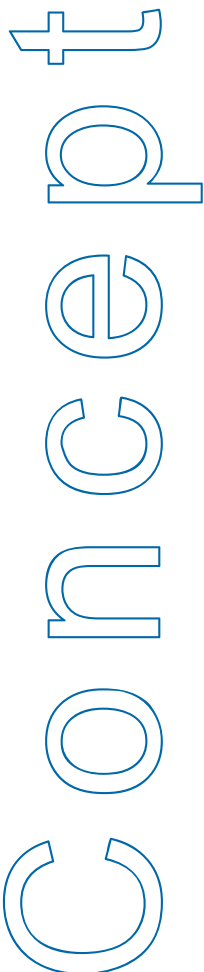
- b. *Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet*

Huisvestingsverordening

Aandachtspunt	Reactie
Ontwikkelaars willen zelf ook dat de woningen naar de mensen uit de eigen kern gaan en sturen daar nu ook al op. Ontwikkelaars hebben geen ervaring met voorrang verlenen aan lokaal woningzoekenden via een Huisvestingsverordening. Wel informeel; dit lukt meestal wel. Liever niet teveel rigide regels.	De gemeente zou geholpen zijn als ontwikkelaars proactief gegevens van herkomst van kopers van nieuwbouwwoningen delen. Zo kunnen we eenvoudiger en sneller monitoren wie de woningen koopt.

Middenhuurwoningen

Aandachtspunt	Reactie
Vraag aan de corporatie of zij nog interesse hebben in middenhuurwoningen?	Reactie corporatie: Er is een groeiende groep met kleinere portemonnee. Corporaties sturen in de nieuwbouw op compactere huishoudens. Grote eengezinswoningen gaan naar middenhuur. Middenhuur zit dus voornamelijk in bestaande bouw, niet in de nieuwbouw.



III Motivering De Grassen fase 3, Vlijmen

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Het dorp Vlijmen wordt aan de oostzijde uitgebreid met een nieuwe woonwijk 'De Grassen'. De wijk krijgt een groen, waterrijk en dorps karakter met kromme straatjes, brinken en singels. De opzet is ruim: De Grassen beslaat 43 hectare waarop gezamenlijk circa 900 tot 950 woningen kunnen worden gebouwd. De ontwikkeling bestaat uit 3 fasen. Fase 1 is afgerond en het bestemmingsplan voor fase 2 is onherroepelijk in werking getreden. Nu wordt voor de 3^e en laatste fase een wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht.

Voor het gebied De Grassen is op 17 december 2013 een masterplan vastgesteld, dat is geactualiseerd met de Oplegnotitie Masterplan De Grassen Vlijmen (raadsbesluit d.d. 21-12-2021) en een actualisatie van het masterplan middels een raadsbesluit van 16 december 2025).

In het masterplan is onder andere de hoofdstructuur van wegen, groen en water vastgelegd en dorpslandelijk woonmilieu, wat de kwaliteit van de woonomgeving garandeert. Deze structuur wordt voor fase 2 en 3 in onderlinge samenhang verder uitgewerkt en verfijnd. Er wordt rekening gehouden met het groter geheel van de ontwikkeling. De hoofdstructuur van de openbare ruimte van alle fasen samen vormt een samenhangend geheel.

Op basis van het geldende planologische regime is de beoogde woningbouwontwikkeling van fase 3 niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de voorliggende wijziging omgevingsplan opgesteld. Fase 3 bestaat uit de ontwikkeling van een woonwijkdeel met circa 450 woningen en bijbehorende voorzieningen zoals waterberging, wegen en parkeervoorzieningen.

De realisatie van fase 3 van de nieuwe woonwijk 'De Grassen' wordt met deze wijziging omgevingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Aan de oostzijde van kern Vlijmen wordt de nieuwe woonwijk 'De Grassen' gerealiseerd. Fase 3 vormt een onderdeel van deze woonwijk. Deze fase omvat een gedeelte ten noorden van de Vijfhoevenlaan. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Hongerenburgweg. Ten oosten is het plangebied begrensd door bestaande bebouwing aan de Voordijk. Ten westen grenst het plangebied aan een deel van de nog te ontwikkelen fase 2. De Vijfhoevenlaan grenst ten zuiden aan het plangebied. De Vijfhoevenlaan wordt heringericht en deze herinrichting is al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "De Grassen – fase 2"; alsmede het daaraan gekoppelde besluit hogere grenswaarden geluid in verband met een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Op figuur 1 is globaal de begrenzing van voorliggende wijziging rood omkaderd.

Figuur 1



Begrenzing De Grassen fase 3

PDOK viewer

1.3 Geldende regelingen

Voor het plangebied gelden de volgende planologische regelingen uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- 'Parapluplan wonen', vastgesteld op 13 juli 2021;
- 'Parapluplan Parkeren Heusden', vastgesteld op 18 september 2018;
- 'Buitengebied Vlijmen', vastgesteld op 22 april 1991.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Vlijmen' hebben de gronden een bestemming 'Agrarisch'. Woningen zijn binnen deze bestemming niet mogelijk. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

Afbeelding 1



Huidig bestemmingsplan/tijdelijk deel omgevingsplan, plangebied in rode cirkel met agrarische bestemming

Regels op de kaart

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding met daarin de aanleiding, het doel, de ligging en begrenzing van het plangebied, en een overzicht van de geldende planologische regeling. In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan, inclusief het masterplan De Grassen, de stedenbouwkundige invulling en de juridisch-planologische vertaling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In Hoofdstuk 4 komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarbij wordt ingegaan op onder meer, gezondheid, verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water en ecologie. Tot slot, gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Masterplan De Grassen

Voor de woningbouwlocatie De Grassen is een masterplan opgesteld. In dit masterplan is de visie voor De Grassen benoemd en zijn richtinggevende kaders gegeven voor de verdere planontwikkeling. De visie voor De Grassen is gebaseerd op zes basisprincipes:

- voor en door mensen;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- ruimte voor initiatieven;
- waardecreatie en waardebehoud;
- natuurlijk verankerd;
- herkenbaar.

De planstructuur is geïnspireerd op de traditionele patronen en openbare ruimten van de Brabantse nederzettingen. De interpretatie hiervan met typerende stedenbouwkundige ruimten en een overwegend traditionele invulling van het beeld van gebouwen en buitenruimten leiden tot een 'couleur locale'.

Het toekomstig stratenpatroon van lanen, linten, straatjes en plantsoenen zal ogen alsof het in de tijd is gegroeid en met variatie aan woningen is ingevuld. Diverse woningtypen staan naast elkaar en verspringen in de rooilijn. Daarnaast zal het woongebied in alle opzichten moeten voldoen aan de eisen van volwaardig

eigentijds en toekomstgericht wonen in bouwtechnische, sociale, bouweconomische en milieutechnische zin. Om te komen tot dit gewenste landelijk – dorpse woonmilieu worden de volgende uitgangspunten gehanteerd bij de ontwikkeling van De Grassen:

- geen rechte straten
- sfeer en woningdichtheden circa 18 - 22 woningen per hectare;
- een ruige openbare ruimte mag best;
- de auto dichtbij;
- gebiedskwaliteiten bestaande uit een krachtig woon- en leefmilieu en een sterke identiteit.

Het plan voor De Grassen gaat uit van het ontwikkelingsprincipe dat deze op een organische wijze kan groeien, waarbij het groeitempo vooraf niet vaststaat en in de tijd kan vertragen of versnellen. Dit vraagt om een plantype dat enerzijds garanties biedt voor een goede stedenbouwkundige structuur en anderzijds flexibiliteit biedt om op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Het masterplan legt enkel de ruimtelijke hoofdstructuur vast, met flexibel in te richten woonvelden hierbinnen.

Omdat het masterplan uitgaat van een flexibiliteit, zijn er geen beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Het gehele plangebied is welstandsvrij. Binnen de vooraf vastgelegde hoofdstructuur zijn er veel mogelijkheden voor invulling en zal veel inpasbaar blijken. Het bestemmingsplan (2^e fase)/omgevingsplan (3^e fase) is daarbij de leidraad en geeft zekerheid over de regels van hoogten bebouwing, afstand bebouwing tot het omliggende gebied en dergelijke. Essentiële en kenmerkende structuren voor ontsluiting, groen en water en verbinding naar het buitengebied en het dorp zijn hierin vastgelegd. Op navolgende figuur is het ruimtelijk raamwerk uit het Masterplan weergegeven.

Figuur 2



Ruimtelijk raamwerk Masterplan

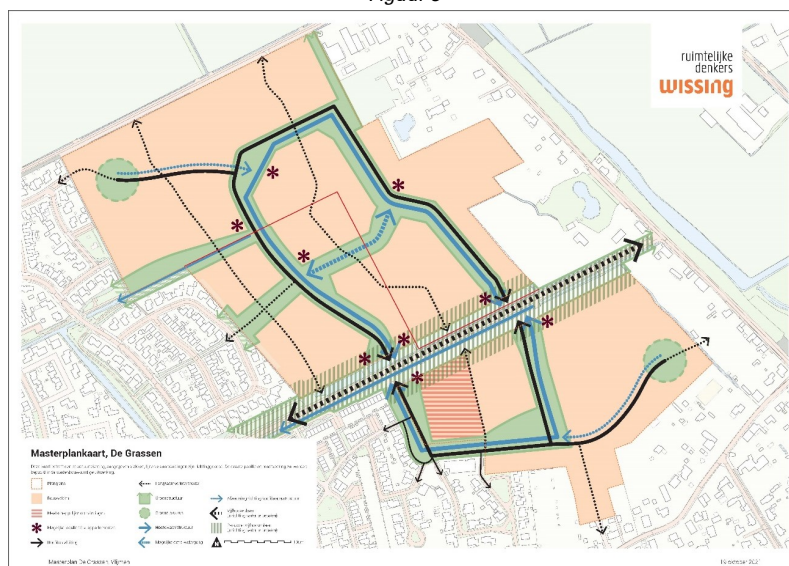
Masterplan

2.2 Oplegnotitie Masterplan De Grassen

Na de realisatie van de eerste fase van woonwijk De Grassen is het ruimtelijk kader dat aangeeft hoe De Grassen verder kan worden ontwikkeld geactualiseerd (raadsbesluit d.d. 21-12-2021). Er zijn hernieuwde inzichten in de woningbouwprogrammering verwerkt en de mogelijkheid is opgenomen om een maatschappelijk cluster te realiseren is opgenomen (basisschool, kinderopvang, sportzaal en medische voorzieningen). Verder is rekening gehouden met gasloos en klimaatadaptief bouwen. Ook de inpassing van de herinrichting van de Vijfhoevenlaan is meegenomen. Op onderstaand figuur is de structuur op hoofdlijnen weergegeven (de wegen, de hoofdstructuur voor het water en het groen en de geeloranje ge-

kleurde bouwvelden). De bouwvelden zijn flexibel in te vullen met bebouwing, wijkgroen waterberging en woonstraten. De plek van het maatschappelijk cluster is gearceerd aangegeven (westelijk kwadrant ten zuiden van de Vijfhoevenlaan).

Figuur 3



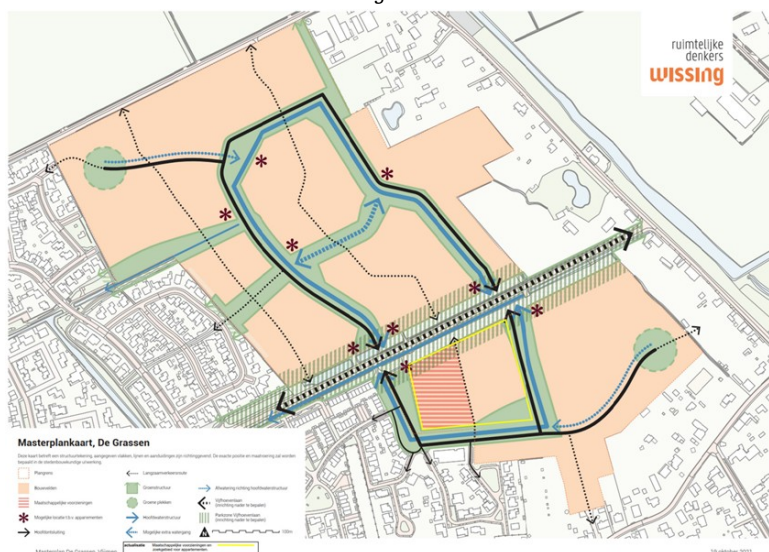
Hoofdstructuur de Grassen fase 2 en 3, rode stippen lijn geeft scheiding fases aan

Wissing

2.3 Actualisatie Masterplan De Grassen

Voor de ontwikkeling van de 2^e en 3^e fase was voor een aantal aspecten een actualisatie nodig. Er moet worden aangesloten bij het meest recente woonbeleid waarin ook de 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' is verwerkt. Er moeten meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd dan eerder voorzien. Dit vertaalt zich naar kleinere woningen op beperktere kavels. Hierdoor is er een toename meegenomen van het aantal woningen en het aantal woningen per hectare ten opzichte van het masterplan. Voor de uitwerking van het maatschappelijk cluster zijn in de oplegnotitie uitgangspunten meegegeven. Bij de uitwerking is geconstateerd dat de programmatische opgave meer ruime vraagt dan destijds is voorzien. Bij de actualisatie is daarom het maximaal bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen verruimd. Vanwege deze verschuivingen is voor een goede ruimtelijk invulling van het 'kwadrant' met de maatschappelijke voorzieningen en het wonen is er meer flexibiliteit opgenomen ten aanzien van de ruimtelijke mogelijkheden. De masterplankaart is daarop geactualiseerd. In relatie tot het mogelijk maken van betaalbare woningen en sociale huurwoningen is de hoogte voor gestapelde bebouwing verhoogd tot 16,5 meter.

Figuur 4



Geactualiseerde masterplankaart

Wissing

2.4 Stedenbouwkundige uitwerking

Het masterplan De Grassen met bijbehorende oplegnotitie en de actualisatie vormen de leidraad voor de verdere ruimtelijke uitwerking van fase 2 en 3. De actuele opgave is met behoud van een dorps-landelijk woonmilieu stedenbouwkundig uitgewerkt (zie onderstaand ontwerp). Dit is de hoofdstructuur die ook de leidraad is voor verdere (civieltechnische) uitwerking. Bij de uitwerking heeft verder afstemming plaatsgevonden over de ruimtelijke inpassing van de Vijfhoevenlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg wordt omzoomd met groene flanken, en wordt herinrichting omdat de nieuwe randweg van Vlijmen zal aansluiten op de Vijfhoevenlaan.

De eigenaar van de gronden behorend bij Vijfhoevenlaan 15 heeft kenbaar gemaakt dit perceel te hebben verworven met de intentie tot een woningbouwontwikkeling te willen komen. Er is nog geen voldoende concreet uitgewerkt plan beschikbaar. Om dit terrein wel hiervoor courant te houden zal daarmee rekening worden gehouden bij de ontwikkeling van De Grassen. Daarom is in de ruimtelijke opzet en structuur van De Grassen op deze mogelijke ontwikkeling geanticipeerd, zodat het terrein stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel kan aansluiten, alsook verkeerskundig en civieltechnisch courant blijft voor een eventuele woningbouwontwikkeling.

Afbeelding 2



Stedenbouwkundig voorstel d.d. 3 april 2025

Wissing

2.5 Randvoorwaarden beoogde ontwikkeling

Flexibiliteit

Om tegemoet te kunnen komen aan de woningbouwopgave is een flexibel mogelijke invulling van het plangebied nodig. Daarom wordt terughoudend omgegaan met het stellen van regels. Ten aanzien van flexibiliteit en aanpasbaarheid is het wenselijk een breed scala aan woningtypen mogelijk te maken in het omgevingsplan.

Toelaatbare hoogte

Standaard hanteert de gemeente Heusden voor nieuwe woningen een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Locatie specifiek kunnen afwijkende hoogtematen gewenst/noodzakelijk zijn. Ook voor dit plan wordt uitgegaan van een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Voor gestapelde woningen geldt een maximale hoogtemaat van 16,5 meter. Wel mag gestapelde bouw niet plaatsvinden binnen een zone van 20 meter ten opzichte van de bestaande bebouwde omgeving in de buurt. Dit is middels een aanduiding in voorliggend omgevingsplan geborgd.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van het plan De Grassen vindt plaats via de Vijfhoevenlaan. Deze weg wordt heringericht en krijgt een verkeerskundig de functie van een gebiedsontsluitingsweg (snelheidsregime 50 km/uur). Dit mede in relatie tot de ontwikkeling van een nieuwe rondweg (GOL). De Vijfhoevenlaan is planologisch geregeld in bestemmingsplan "De Grassen fase 2". In paragraaf 4.11 wordt het aspect verkeer en parkeren behandeld.

Parkeren

Bij de realisatie van woningen moet parkeeroverlast worden voorkomen door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de meest actuele gemeentelijke parkeernormen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Bij bepaalde woningtypen moet volgens de gemeentelijke nota Parkeernormen (deels) worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. De realisatie van deze woningtypen is in handen van particulieren en/of projectontwikkelaars. Publiekrechtelijk wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit omgevingsplan geborgd dat zij voorzien in de parkeerbehoefte.

In paragraaf 4.11 wordt het aspect verkeer en parkeren behandeld.

Waterretentie

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente moet hydrologisch neutraal worden gebouwd. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het 'Waterstructuurplan Vlijmen Noord'. In paragraaf 4.3 wordt hier verder op ingegaan.

2.6 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. Hierin zijn belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte tegen elkaar afgewogen en is aan het gebied een aantal functies met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend.

Omdat nog niet alle definitieve omgevingsplanregels voor het gehele gebied gereed zijn, zal voor De Grassen fase 3 een apart hoofdstuk in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit hoofdstuk bevat de specifieke regels en borgingen voor deze fase, zodat de ontwikkeling juridisch en planologisch goed wordt geregeld en er flexibiliteit blijft voor toekomstige uitwerking van het gehele gebied.

Daarbij is rekening gehouden met de rechtszekerheidsbelangen van omwonenden. Een belangrijk uitgangspunt in de keuze voor de plansystematiek is om een ontwikkelende partij voldoende ruimte te bieden de woningbouw te realiseren. Het omgevingsplan is om deze reden globaal van opzet, waarbij gehele plangebied de functie 'Woongebied' heeft gekregen. Binnen deze functieaanduiding zijn diverse activiteiten toegestaan, onder meer: de bouw van circa 450 woningen met bijbehorende tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Omdat het stedenbouwkundig plan van zowel fase 2 als 3 nog uitgewerkt wordt en nog

moet blijken hoeveel woningen er in iedere fase landen, wordt omwille van flexibiliteit het aantal woningen in voorliggend plan op 500 gesteld.

Door de globale opzet is het plangebied voldoende aantrekkelijk en flexibel te ontwikkelen. Dit neemt niet weg dat in het plan aan enkele aspecten wel regels zijn gesteld. Dit betreft met name aspecten die de belangen van omwonenden raken en waaromtrent rechtszekerheid geboden moet worden. Het gaat om het volgende:

Waterberging

Er moet voldoende waterberging worden gerealiseerd binnen het plangebied, conform de eisen uit het Waterstructuurplan en de watertoets.

Gezondheid nabij geitenhouderij

Het plangebied valt grotendeels binnen de afstand van 1 kilometer tot de geitenhouderij aan de Voorste Zeedijk 11. Voor de zone tot 500 meter rondom de geitenhouderij is een faseringsregeling opgenomen in het omgevingsplan, die erin voorziet dat woningbouw binnen deze zone pas als laatste wordt gerealiseerd.

Bouw- en gebruiksregels voor woningen

- Maximale goothoogte en bouwhoogte van woningen zijn vastgelegd (standaard 7 m goothoogte, 11 m bouwhoogte; gestapelde bouw tot 16,5 m).
- Maximale breedte en diepte van hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde bouw, bedraagt 15 meter.
- Het gebied waar gestapelde bebouwing is toegestaan is op de verbeelding/aanduiding aangegeven.

Nutsvoorzieningen en verdeelstation

Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot inpassing van een verdeelstation binnen het plangebied. In de regels wordt opgenomen dat een nutsvoorziening (verdeelstation) mogelijk is met een maximale bouwoppervlakte van 5 x 15 meter (exclusief buitenruimte), een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een kelder tot maximaal 3 meter diep (inclusief fundering). Deze maatvoering wordt juridisch geborgd zodat het verdeelstation ruimtelijk en technisch passend kan worden gerealiseerd.

Parkeren

Er moet worden voorzien in de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke nota parkeernormen, publiekrechtelijk geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

PFAS en bodemkwaliteit

In het omgevingsplan wordt een gebruiksregel opgenomen die het telen of kweken van vollegrondsgroenten en fruit binnen het plangebied verbiedt op locaties waar verhoogde PFAS-gehalten zijn aangetroffen.

Natuur en soortenbescherming

Voor beschermde soorten, zoals de poelkikker, worden compenserende en mitigerende maatregelen juridisch geborgd, inclusief de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en het opstellen van een activiteitenplan.

Geluid

In het omgevingsplan zijn de volgende zaken geborgd ten aanzien van geluid:

- Omgevingsnormen voor het timmerbedrijf aan de Hongerenburgweg: een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) van ten hoogste 55, 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, alsmede normen voor het maximaal geluidniveau (LAmaz). Per dagdeel zijn werkingsgebieden vastgelegd. Binnen deze werkingsgebieden mag alleen worden gebouwd indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit de maximale gevelbelasting zoals vastgelegd in de omgevingsnormen in acht wordt genomen.
- Het gezamenlijk geluid is vastgelegd voor het gebied waar de standaardwaarde van 53 dB Lden vanwege gemeentewegen wordt overschreden. Ter plaatse van overschrijdingen van de standaardwaarde dient nader onderzoek uit te wijzen of het gezamenlijk geluid voldoende in acht is genomen.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Instructieregels Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is een groot aantal instructieregels opgenomen. Hierin geeft het Rijk aan, aan welke eisen een omgevingsplan moet voldoen. Deze eisen gaan over de inhoud van de regels van het omgevingsplan en over de inhoudelijke onderbouwing van keuzes die worden gemaakt in het omgevingsplan. Onderstaande is een overzicht opgenomen van instructieregels. Hierin zijn de regels die voor dit wijzigingsbesluit relevant zijn aangegeven

Tabel 1

Thema	Para-graaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.2
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrielawaai	5.1.4.2a	Ja	4.6
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.7
Geur	5.1.4.6	Ja	4.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Ja	4.12
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

BügelHajema Adviseurs

3.2 Instructieregels van de provincie Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde

doelen. Het gaat om de omgevingsverordening Noord-Brabant, vastgesteld op 20 september 2025. In relatie tot het plangebied is vooral afdeling 5.5 'Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit' van belang.

Toetsing

Regels basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Artikel 5.7 – Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Het plan voorziet in een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Dit wordt bereikt door:

- een stedenbouwkundige opzet die groen, water en verkeersveiligheid centraal stelt;
- het realiseren van een klimaatadaptieve en gasloze woonwijk;
- het waarborgen van een dorps-landelijk woonmilieu met variatie in woningtypen en aandacht voor sociale cohesie.

Artikel 5.8 – Zorgvuldig ruimtegebruik

- de ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan bestaand stedelijk gebied en vormt een logische afronding van de wijk De Grassen;
 - Westzijde: Aansluiting op wijk Vijfhoeven met ruime groenzones en nieuwe loop- en fietsverbindingen.
 - Zuidzijde: Verbinding met eerdere fasen en heringerichte Vijfhoevenlaan, voorzien van brede groene flanken die bijdragen aan de dorpse uitstraling.
 - Oostzijde: Tuin-tegen-tuin principe richting bebouwing aan de Voordijk voor een geleidelijke overgang.
 - Noordzijde: Behoud van bomenstructuur en waterloop langs Hongerenburgweg voor een zachte overgang naar landelijk gebied.
 - Daarnaast wordt boscompensatie gerealiseerd nabij het plangebied en zijn ecologische maatregelen getroffen, waardoor de landschapsstructuur wordt versterkt en recreatieve mogelijkheden (wandelen) worden toegevoegd.
- binnen het plangebied wordt intensief gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte door een mix van woningtypen en meervoudig ruimtegebruik (bijvoorbeeld integratie van groen en waterberging in de openbare ruimte);
- de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en onderbouwd in paragraaf 4.10;
- bebouwing wordt geconcentreerd binnen de aangewezen bouwvelden, zoals vastgelegd in het masterplan en stedenbouwkundig voorstel.

Artikel 5.9 – Toepassing van de lagenbenadering

Voor fase 2 en 3 van De Grassen is een lagenbenadering opgesteld (zie bijlage III-1 Lagenbenadering (pdf-bestand)). Deze analyse geeft inzicht in de effecten van de ontwikkeling op:

- Ondergrond: Bodemkwaliteit en waterhuishouding zijn onderzocht; het plan sluit aan bij het Waterstructuurplan Vlijmen Noord en borgt hydrologisch neutraal bouwen.
- Netwerklaag: Het plan versterkt de infrastructuur door een herinrichting van de Vijfhoevenlaan en een goede ontsluiting richting de nieuwe randweg (GOL). Ook is rekening gehouden met energievoorzieningen en groenstructuren.
- Bovenste laag: De stedenbouwkundige opzet respecteert landschappelijke en cultuurhistorische waarden en draagt bij aan een gezonde leefomgeving (luchtkwaliteit, geluid, veiligheid).

Daarnaast is rekening gehouden met de factor tijd: de ontwikkeling is toekomstbestendig, speelt in op de woningbehoefte en biedt flexibiliteit voor aanpassingen.

Artikel 5.10 – Meerwaardecreatie

Het plan levert meerwaarde door:

- combinatie van opgaven: woningbouw, klimaatadaptatie, waterberging en versterking van groenstructuren;
- bijdrage aan maatschappelijke voorzieningen (school, kinderopvang, sportzaal, medische functies);
- verbetering van de landschappelijke kwaliteit (zie hieronder).

Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend

conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd.

Het gaat in de 3e fase om naar schatting 54.000 m² uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 159.900. Dit bedrag wordt gestort in de gemeentelijke Reserve bovenwijkse voorzieningen. Binnen deze reserve blijven de voor kwaliteitsverbetering landschap gestorte bedragen geoormerkt voor daadwerkelijke realisatie van kwaliteitsverbetering landschap. De daarvoor gestorte en geoormerkte bedragen zullen worden ingezet om daarvoor in aanmerking komende projecten uit het projectenboek groen te kunnen financieren. Deze projecten worden iedere twee jaar herzien en binnen drie jaar uitgevoerd.

Voor De Grassen is concreet voorzien dat de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd door:

- Aanvullende Verbreding van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) met een strook van circa 20 meter in aansluiting op de maatregel die wordt getroffen in het kader van GOL;
- Inrichting van een terrein aan de Engelseweg, met de werknaam de "driehoek", nabij het plangebied;

Samen betreft dit ruim 2 hectare (EVZ 12.000 m² + driehoek 8.700 m² = 2,07 ha). De gronden zijn in eigendom van de gemeente en de afwaardering van deze gronden vertegenwoordigt een waarde van circa €124.200. Deze maatregelen worden opgenomen in het Projectenboek Groen, zodat de kwaliteitsverbetering juridisch, financieel en feitelijk is geborgd.

Deze aanpak is afgestemd met de provincie en sluit aan bij de zienswijzeprocedure van fase 2, waarin is bevestigd dat de borging via het fonds en het projectenboek voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Voor fase 3 wordt dezelfde systematiek toegepast.

Conclusie (paragraaf 5.1.2)

De ontwikkeling van fase 3 van De Grassen voldoet aan de basisprincipes van paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De lagenbenadering (zie bijlage III-1 Lagenbenadering (pdf-bestand)) en de borging van kwaliteitsverbetering van het landschap onderbouwen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en een duurzame afronding van stedelijk gebied.

Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (Artikel 5.56)

Het plangebied is onderdeel van het landelijk gebied. In artikel 5.56, eerste lid is geregeld dat ter plaatse van landelijk gebied voorzien kan worden van een duurzame stedelijke ontwikkeling wanneer:

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heusden zijn meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling dan wel recent tot ontwikkeling gebracht. Al deze locaties voorzien in de opvang van een deel van de regionale behoefte. Andere grotere braakliggende locaties binnen bestaand stedelijk gebied, die kunnen voorzien in de realisatie van woningen, zijn momenteel niet beschikbaar.

De nog beschikbare ontwikkellocaties betreffen kleine inbreidingslocaties waarop wellicht in de toekomst een klein aantal woningen kan worden gerealiseerd. Deze locaties zijn echter onvoldoende groot c.q. in aantal te klein om de voorliggende woningbouwopgave te realiseren. Het voorgaande betekent dat een gedeelte op uitbreidingslocaties gerealiseerd moet worden, want binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een omvangrijk plan. Eén van deze uitbreidingslocaties betreft het plangebied. De gemeente wil ervoor waken dat kleine open groene plekken of speelvoorzieningen, die soms ook horen bij maatschappelijke voorzieningen, uit de reeds compacte kernen verdwijnen. Daarnaast is het aandeel groen binnen de kernen beperkt. Ter reductie van onder andere hittestress en het behoud van een gezonde leefomgeving moet binnen bestaand stedelijk gebied van de kernen eerder ruimte gevonden worden voor meer groen, in plaats van verdichting door woningbouw.

b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

De mogelijkheden van transformatie bieden niet genoeg ruimte om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Van leegstaand vastgoed in woongebieden is nauwelijks sprake binnen de gemeente Heusden.

c. de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

Er dient een onderbouwing te zijn dat een nieuwe ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Bij een ontwikkelingsrichting worden basisprincipes zoals bedoeld in paragraaf 5.1.2 van de omgevingsverordening toegepast. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met invulling van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Het gebied wordt ontwikkeld conform het masterplan De Grassen. In dit masterplan komen aspecten als een veilige leefomgeving, groen, water, duurzaamheid aan de orde. Voor het gebied is tevens een lagenbenadering opgesteld, zie bijlage III-1 Lagenbenadering (pdf-bestand). Voorliggende onderbouwing voorziet daarnaast in een motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;

De locatie is opgenomen in onderdeel van de regionale woondeal en past daarmee in de regionale afspraken.

e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De omgevingskwaliteiten en structuren van het gebied worden in de uitwerking van het plan meegenomen. De locatie vormt een duurzame afronding van stedelijk gebied. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het plan een voortzetting betreft van de in wording zijnde wijk De Grassen. De totale wijk zal één geheel vormen en voorzien in de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit (zie ook toetsing aan paragraaf 5.1.2 van de provinciale omgevingsverordening).

Vitaal platteland (artikel 5.77 wonen)

In artikel 5.77, eerste lid is geregeld dat een toename van het aantal woningen verboden moet worden in een omgevingsplan in het landelijk gebied. Echter, in het tweede lid is bepaald dat een toename mogelijk is wanneer er toepassing is van afdeling 5.5 van de omgevingsverordening, namelijk een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de ladder voor duurzame verstedelijking en in de woningbouwplanning is aangegeven dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling wat betreft het aansluiten op een woning behoefte. Daarmee is aangetoond hoe er toepassing is gegeven aan afdeling 5.5.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de instructieregels van de provincie.

3.3 Waterschapsverordening

Er dient rekening gehouden te worden met de instructieregels van de waterschapsverordening. Het betreffende waterschap is Aa en Maas. Door overleg en gebruik van de digitale watertoets worden de instructieregels nageleefd. Voor dit plan heeft vooraf overleg plaatsgevonden in samenhang met de herinrichting van de Vijfhoevenlaan. Dit wordt verder behandeld onder het waterbelang in paragraaf 4.3.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie 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:

- Gezond en levendig wonen
- Perspectief voor goed ondernemerschap
- Waardevolle natuur en boerenlandschap
- Klimaatdoelstellingen regionaal verankerd, lokaal geborgd

Het plan sluit aan bij de gestelde speerpunten binnen de ambitie Gezond en levendig wonen, onder meer door de verbreding van de woningvoorraad. Daarnaast draagt groene ruimte bij aan het tegengaan van hittestress en wordt ruimte geboden voor ontmoeting en recreatie.

Ten aanzien van klimaatdoelstellingen draagt het plan bij aan een slimme, natuurlijke waterketen waarbij voldoende waterberging wordt gecreëerd. Daarnaast wordt voldaan aan de vereisten met betrekking tot riolering en waterafvoer, zodat er ook sprake is van klimaatadaptatie. De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied vermindert hittestress gelet op de structuur die is ontworpen vanuit groen en water.

Op de visiekaart is het ter plaatse van het plangebied een zone 'Versterken groene verbinding kern en buiten' en 'Bebouwd gebied' aangegeven. De wijk De Grassen draagt bij aan een zachte overgang van de kern Vlijmen naar het buitengebied. In het plangebied wordt rekening gehouden met hittestress door middel van voldoende groen en water. In onderstaand figuur is een uitsnede van de omgevingsvisie weergegeven.

Figuur 5



Uitsnede omgevingsvisie, plangebied in aansluiting op bestaand stedelijk gebied, meest rechter rode cirkel

Omgevingsvisie Heusden

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de meerdere ambities en verschillende speerpunten in de omgevingsvisie van Heusden.

3.4.2 Woonzorgvisie 't Huis in Heusden 2025, samen wonen, samen zorgen

Op 28 oktober 2025 heeft de raad de woonzorgvisie "t Huis in Heusden 2025, samen wonen, samen zorgen" vastgesteld. Deze borduurt voort op de daarvoor geldende woonvisie.

De woonzorgvisie 't Huis in Heusden 2025 zet in op vitale dorpsgemeenschappen waar jong en oud samen wonen, met een goede mix van woningtypen en doelgroepen. De gemeente streeft naar voldoende betaalbare en passende woningen, met speciale aandacht voor starters, ouderen en aandachtsgroepen. Minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huur, en 67% uit betaalbare woningen (huur en koop). Er is extra aandacht voor levensloopbestendige en geclusterde woonvormen, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. De visie stimuleert doorstroming, community-building en een duurzame, leefbare woonomgeving. Woningbouwprojecten worden getoetst op kwaliteit, differentiatie en aansluiting bij lokale behoeften.

Hoewel het precieze woonprogramma voor De Grassen fase 3 nog niet definitief is vastgesteld, biedt het plan ruimte voor circa 450 tot maximaal 500 woningen en is de ambitie om een gevarieerd aanbod te realiseren. Dit sluit aan bij de woonzorgvisie, die inzet op een gezonde mix van woningtypen en doelgroepen, met aandacht voor betaalbaarheid, sociale huur, levensloopbestendigheid en doorstroming. In de verdere uitwerking van het plan wordt aangesloten bij de speerpunten uit de visie, zoals het realiseren van sociale huurwoningen, betaalbare koop, nultredenwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen. Door het plan flexibel op te zetten, kan ingespeeld worden op actuele lokale en regionale woonbehoeften en beleidsafspraken. Daarmee draagt De Grassen fase 3 bij aan de doelstellingen van de woonzorgvisie.

3.4.3 Woningbouwplanning 2015 en verder

De onderligger voor de gemeentelijke woningbouwplanning is de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant in 2020 (per 2023 geactualiseerd). Deze prognose loopt tot 2050. Volgens die prognose (2020) blijft Heusden qua inwoneraantal groeien (met 0,25 tot 0,5%) en zal de woningvoorraad in de gemeente Heusden relatief zelfs meer moeten groeien; met 2.155 woningen in de periode 2020 - 2030 en nog eens 1.050 woningen in de periode 2030 - 2040. De beoogde groei van het aantal woningen is vooral om de voorziene eigen bevolkingsgroei op te vangen en het grotere aantal kleine huishoudens, waardoor de woningbezetting daalt. Daarnaast heeft Heusden ook een taak in de regionale woningbehoefte. De geactualiseerde planning is conform het format van de provincie opgesteld. De basis zijn de lopende woningbouwprojecten en de toekomstige en potentiële woningbouwlocaties.

Conclusie

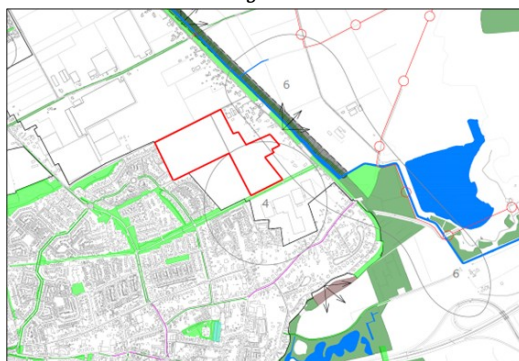
Het voornemen past bij de ontwikkelingen op het gebied van bevolkings- en woningbehoefteprognose van de gemeente Heusden.

3.4.4 Groenbeleidsplan 2023-2028

Met het Groenbeleidsplan 2023-2028 heeft de gemeente onder andere vastgelegd welke groenelementen beeldbepalend zijn voor Heusden. Dit groen is vastgelegd op de groenstructuurkaart. In geval van ontwikkelingen van zeer groot maatschappelijk belang, kan dit groen van functie of eigenaar veranderen. In die situatie is wel compensatie van te vervallen groen aan de orde.

In onderstaande uitsnede van de groenstructuurkaart is het plangebied uitgezet tegen de kaart. Het plangebied raakt geen bestaande groenstructuren. Het gebied aangeduid als 4 is het projectontwikkelingsgebied de Grassen fase 2. Het gebied 6 heeft betrekking op de fietssnelweg van Waalwijk – Den Bosch. Deze gebieden hebben wat betreft groenstructuur geen betrekking op de Grassen fase 3. De groenstructuur behorend bij de Vijfhoevenlaan maakt planologisch onderdeel uit van de Grassen fase 2.

Figuur 6



Uitsnede groenstructuurkaart de Grassen fase 3

Groenbeleidsplan 2023-2028

Conclusie

In het plangebied komt geen groenstructuur in de zin van het Groenbeleidsplan voor. De nabij het plangebied gelegen groenstructuur van de Vijfhoevenlaan maakt planologisch deel uit van de Grassen fase 2.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is geactualiseerd met de Mobiliteitsvisie (2020), het Mobiliteitsplan en het meerjaren Uitvoeringsprogramma GVVP (2022).

In de Mobiliteitsvisie staat de visie van de gemeente Heusden op het verkeer en vervoer in Heusden tot 2030. Zo'n lange termijnvisie op verkeer en vervoer is nodig om de groei van de mobiliteit in de toekomst goed op te kunnen vangen en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. In het plan staat het beleid van de gemeente rond de auto, het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger. Ook is er aandacht voor onder andere goederenvervoer, parkeren en recreatief verkeer.

De gemeenteraad heeft deze visie in mei 2022 vastgesteld. De visie kent de volgende ambities. In het mobiliteitsplan zijn de speerpunten bij deze ambities verder uitgewerkt.

Een prettige en veilige leefomgeving

De plezierige leefomgeving waar inwoners zich zoveel mogelijk vrij kunnen bewegen in hun leefomgeving, zonder overlast van verkeer en zonder kans op ongevallen. Op het gebied van verkeersveiligheid wordt gestreefd naar nul ernstige verkeersslachtoffers.

Ruimte voor ondernemerschap

Heusden is een aantrekkelijke gemeente voor bedrijven om zich te vestigen. Op het gebied van mobiliteit draagt de gemeente daaraan bij door bedrijven beter bereikbaar te maken voor leveranciers, bezoekers en werknemers.

Gezondheid en vitaliteit

De gemeente geeft inwoners en bezoekers de ruimte om vaker te kiezen voor actieve mobiliteit zoals lopen en fietsen. Daarnaast zorgt de toegankelijkheid van het mobiliteitssysteem ervoor dat iedereen actief kan deelnemen aan de maatschappij, ongeacht fysieke, mentale of financiële beperkingen.

Een groene toekomst

Samen met de andere Nederlandse overheden streeft de gemeente naar een energieneutraal mobiliteitsstelsel in 2050.

Een robuuste infrastructuur

De gemeente streeft er naar dat de weggebruikers op het wegennet - door de weginrichting - vanzelf het gewenste weggedrag laten zien.

Het projectgebied zal worden ontsloten via de Vijfhoevenlaan. Ter verdere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Conclusie

De uitgangspunten van het plan sluiten aan op het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

3.4.6 Klimaatadaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda gemeente Heusden 2024

De gemeente Heusden heeft op 10 januari 2024 de Klimaatadaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze strategie geeft invulling aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie tot 2050, met als hoofddoel Heusden veerkrachtig, klimaatbestendig en gezond in te richten.

Het plan voorziet in waterberging zoals opgenomen in de Klimaatadaptatiestrategie. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en het vasthouden van water tijdens droge periodes. In lijn met de strategie wordt de openbare ruimte groen ingericht. De vergroening en het vasthouden van water dragen bij aan verkoeling en biodiversiteit, twee belangrijke doelstellingen uit de strategie.

De inpassing van groenstructuren en waterpartijen in het plan komt overeen met de doelstelling uit de strategie om koele plekken te creëren in de bebouwde omgeving, wat hittestress tegengaat. Het plan combineert functies, zoals groenvoorzieningen met waterberging. Dit sluit aan bij de in de strategie genoemde noodzaak om efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte.

Voor een analyse van de duurzaamheidsaspecten, waaronder klimaatadaptatie, wordt ook verwezen naar paragraaf 4.13 (Duurzaamheid en gezondheid) en het onderliggende Merosch rapport d.d. 28 augustus 2024.

Conclusie

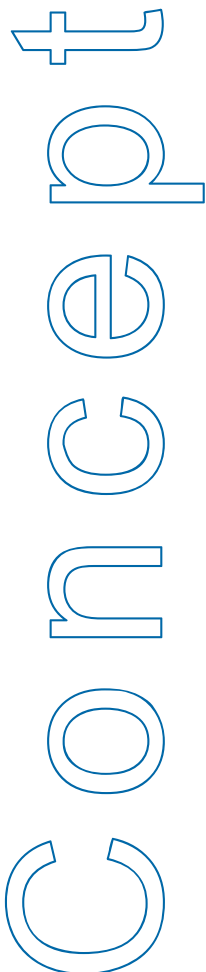
Het planvoornemen sluit aan bij de doelstellingen en maatregelen uit de Klimaatadaptatiestrategie gemeente Heusden 2024.

4 Fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten.

4.2 Omgevingsveiligheid



4.2.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De instructieregels in het Bkl gaan onder andere over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

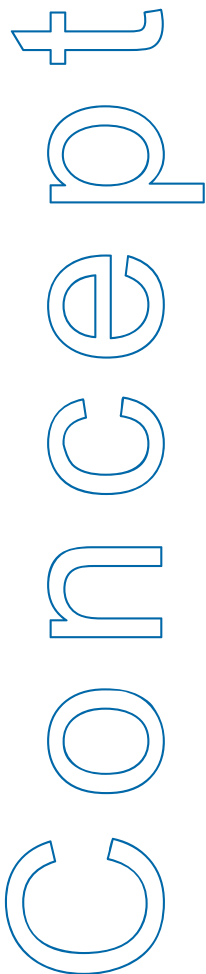
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftgebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

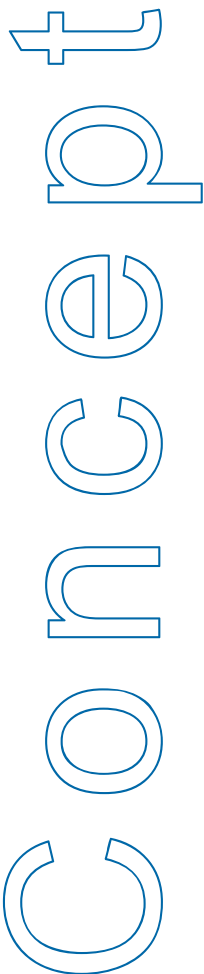
Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

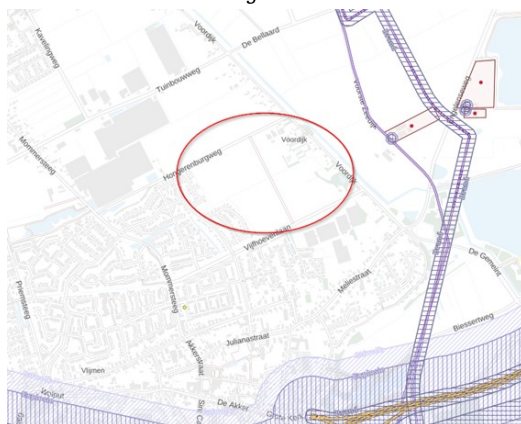
4.2.2 Onderzoek

Met behulp van het Register Externe Veiligheid (REV) is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het REV blijkt dat er op enige afstand van het plangebied een buisleiding ligt van DPO (defensie pijpleiding organisatie). Daarnaast is er op het erf van een agrarisch bedrijf een propaantank aanwezig, ten oosten van het plangebied. Op onderstaande kaart is een uitsnede van het REV weergegeven.





Figuur 7



Uitsnede REV

lenW – Register Externe Veiligheid, 2024, d.d. 16-10-2025

Beide risicobronnen bevinden zich op een ruime afstand tot het plangebied, waardoor er geen sprake is van een verhoogd plaatsgebonden- of groepsrisico. Het plangebied bevindt zich buiten aandachtsgebieden voor brand, explosie of gifwolken. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen risicobronnen mogelijk. Een verdere beoordeling van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid is geen belemmering voor het voornemen.

4.3 Waterbelang

4.3.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 Bkl stelt dat in een ruimtelijk besluit rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels zoals gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Beleid gemeente Heusden

Het beleid van gemeente Heusden is vastgelegd in het Waterplan Heusden 2023-2027. De belangrijkste uitgangspunten uit het Waterplan zijn:

- Klimaatadaptief Heusden. Het klimaat verandert en dat vraagt een andere manier van werken, andere technische keuzes, andere ruimtelijke afwegingen en plannen en andere rollen en taken van iedereen. Het traditionele waterbeheer, waarbij de overheid de burger ontzorgt, is definitief voorbij.
- Een duurzaam watersysteem. Afvalwater kan steeds meer dienen als grondstof en bron van energie. Schoon water laten we daar waar het valt en daarmee keren we meer terug naar de natuurlijke situatie.
- Mooi en schoon water. Water moet steeds zichtbaarder worden. Dan moet dat water wel mooi, schoon en goed voor mens, dier en planten zijn.
- Dromen. Doen. Heusden. De gemeente stimuleert de Heusdense samenleving om initiatieven te ontplooiën. Door te faciliteren en zelf aan de slag te gaan realiseert de gemeente waardevolle initiatieven. Samen met waterbewuste partners regisseert de gemeente een toekomstbestendig Heusden.

Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024

Op 19 december 2023 heeft de gemeenteraad van Heusden de Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024 vastgesteld. De Verordening is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit en in samenhang daarmee doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In paragraaf 3.4.13 is opgenomen dat hemelwater vanaf een bouwwerk of verharding niet in het openbaar riool of op de openbare ruimte mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden. De beheerder kan ontheffing verlenen van de verplichting tot waterberging in nieuwe situaties, indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden geleverd. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden.

4.3.2 Onderzoek

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met het wettelijk kader voor waterbeheer (artikel 5.37 Bkl) en het beleid van gemeente Heusden, zoals vastgelegd in het Waterplan Heusden 2023-2027. De uitgangspunten zijn klimaatadaptief en duurzaam waterbeheer, waarbij water zichtbaar, schoon en goed geïntegreerd is in de woonomgeving.

Voor De Grassen fase 3 is door Moonen Advies een waterhuishoudkundige memo opgesteld (zie bijlage III-2 Waterhuishoudkundigplan (pdf-bestand)), waarin de benodigde waterberging en het functioneren van het watersysteem zijn onderzocht. Het ontwerp sluit aan op het Waterstructuurplan Vlijmen Noord en voldoet aan de eisen voor waterberging en grondwaterbeheer. De benodigde berging is berekend en er is voldoende capaciteit aanwezig binnen en buiten het plangebied.

Specifieke technische uitwerkingen, berekeningen en meetgegevens zijn opgenomen in de bijlagen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor het voornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. De gemeente Heusden is niet door het rijk aangewezen als een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

4.4.2 Onderzoek

Voor het plangebied is de emissie van fijnstof afkomstig van veehouderijen ten aanzien het plangebied De Grassen fase 3 in Vlijmen onderzocht. Daarnaast zijn de emissies van fijnstof en stikstofdioxide als gevolg van de verkeergeneratie van het beoogde woningbouwproject onderzocht en gecumuleerd. Het onderzoek is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies (12 februari 2025). Het onderzoek is toegevoegd als bijlage III-3 Luchtkwaliteit (pdf-bestand).

Woningen en kantoren zijn NIBM van invloed op de luchtkwaliteit als de omvang van het project onder een vastgelegde grens ligt. Het aantal NIBM-woningen of kantooroppervlakte is afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Het project valt onder de in het Bkl artikel 5.54 gestelde grenzen, aangezien er minder dan 1.500 woningen per toegangsweg zullen worden gerealiseerd. Het project zelf is niet in betekenende mate (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit. Ter volledigheid is alsnog een berekening uitgevoerd over de beoogde verkeergeneratie.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de in het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen omgevingswaarde voor de luchtkwaliteit. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad (ook omdat bestaande woningen dichterbij de veehouderijen liggen dan de te realiseren woningen).

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het voornemen.

4.5 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.5.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om geluid door activiteiten in een rustige woonwijk. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de voormalige rijksregels (zie paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan).

4.5.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 te gebruiken. Er is een nieuwe stijl beschikbaar, namelijk de VNG publicatie 'handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024, deze is echter niet geschikt voor gebiedsontwikkelingen. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Hiervoor worden de richtafstanden uit de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Gezien er niet overal voldaan wordt aan de richtafstanden is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Geluidhinder van de omgeving naar het plangebied

Geluidhinder door omliggende bedrijfsactiviteiten is onderzocht door Antea in 2025 (zie bijlage III-4 Akoestisch onderzoek (pdf-bestand)). Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden van milieubelastende activiteiten. Het gaat om een timmerwerk- en stoffeerbedrijf aan de Hongerenburgweg 10 en 12, en het glastuinbouwbedrijf aan de Tuinbouwweg 78. Nadere informatie over de kavelbronnen is opgenomen in het onderzoek. Er is een indicatieve berekening gemaakt bij een maximale planologische invulling van de naastgelegen bedrijven.

Glastuinbouwbedrijf

In onderstaand figuur zijn de maatgevende resultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau weergegeven vanwege het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Uit de resultaten blijkt dat het gehele plangebied (groen) voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste etmaalwaarde bedraagt 49 dB(A) op de noordelijke rand van het plangebied.

Figuur 8



contourkaart geluidbelasting glastuinbouwbedrijf – etmaalperiode, op 5,0 m

Antea Group

Geconcludeerd kan worden dat het glastuinbouwbedrijf geen relevante bijdrage op het langtijdgemiddelde geluidniveau binnen het plangebied heeft. Hiermee kan ook worden gesteld dat het bedrijf niet wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering bij de bouw van het plan.

Timmerbedrijf

Uit de resultaten blijkt dat een groot deel van het plangebied (groen) voldoet aan de grenswaarde voor dag-, avond- en nachtperiode van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Binnen het noordoostelijke gedeelte wordt de grenswaarde echter overschreden voor deze periodes. In het onderzoek zijn de contourkaarten weergegeven (zie bijlage III-4 Akoestisch onderzoek (pdf-bestand)). De contourkaarten zijn tevens in onderstaande figuren weergegeven.

Figuur 9



Contourkaart geluidbelasting a.g.v. timmerbedrijf – dag (beoordelings-/contourhoogte 8,0 m)

Antea Group

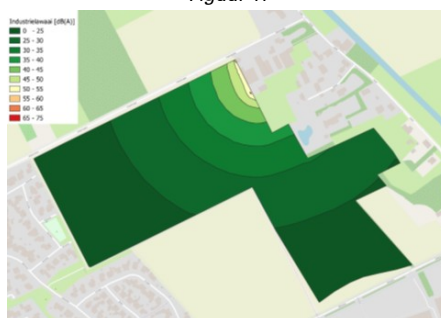
Figuur 10



Contourkaart geluidbelasting a.g.v. timmerbedrijf – avond (beoordelings-/contourhoogte 8,0 m)

Antea Group

Figuur 11



Contourkaart geluidbelasting a.g.v. timmerbedrijf – nacht (beoordelings-/contourhoogte 8,0 m)

Antea Group

Geconcludeerd kan worden dat het grootste gedeelte van het plangebied voldoet aan de gestelde etmaalwaarde van 50 dB(A). Het gedeelte waar niet aan deze waarde wordt voldaan, bevindt zich in het noordoosten binnen het plangebied.

Figuur 12



maximaal geluidsniveau

Antea Group

Bij de maximale planologische invulling van de milieubelastende activiteiten binnen de richtafstanden van het plan vinden voor zowel het langtijdgemiddelde geluidniveau als het maximaal geluidniveau overschrijdingen van de standaardwaarden uit het Bkl plaats. Er is aanvullend maatregelonderzoek benodigd om te waarborgen dat bij het wijzigen van het omgevingsplan de beoogde woningen een aanvaardbaar woonklimaat hebben en dat de betreffende bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Borging in het omgevingsplan

Om zowel een goed woon- en leefklimaat te waarborgen als het timmerbedrijf niet te beperken in zijn bedrijfsvoering, worden omgevingsnormen en beoordelingsregels opgenomen in het omgevingsplan. Het timmerbedrijf mag in afwijking van de bruidsschat de berekende geluidbelasting veroorzaken ter plaatse van de woningen. In het omgevingsplan worden hiertoe de volgende omgevingsnormen vastgelegd:

- een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) van ten hoogste 55, 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode;
- een maximaal geluidniveau (LAmax) per dagdeel, conform de werkingsgebieden uit het akoestisch onderzoek.

Per dagdeel (dag, avond en nacht) zijn werkingsgebieden vastgelegd op basis van de contourkaarten uit het akoestisch onderzoek. Deze werkingsgebieden gelden zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als voor het maximaal geluidniveau.

Binnen deze werkingsgebieden geldt als beoordelingsregel dat woningen alleen mogen worden gebouwd indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit de maximale gevelbelasting zoals vastgelegd in de omgevingsnormen in acht worden genomen. Op deze wijze wordt de nadere beoordeling van het geluid verschoven naar het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Gezamenlijk geluid

Het Bkl regelt dat het gezamenlijk geluid wordt bepaald bij een overschrijding van de standaardwaarde van geluid door wegverkeer, niet bij een overschrijding van de standaardwaarde van geluid door activiteiten. Het gezamenlijk geluid wordt daarom behandeld in paragraaf . Wel wordt het cumulatieve geluid beoordeeld.

Hiermee vormt geluid door activiteiten in de omgeving geen belemmering voor het voornemen.

Geluidhinder van het plangebied naar de omgeving

Met het voornemen worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die geluidhinder kunnen veroorzaken op geluidgevoelige bebouwing om het plangebied heen. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten is geen belemmering voor het voornemen.

4.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.6.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Voor hogere waarden geldt het gemeentelijk beleid voor geluid, namelijk het 'beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Heusden' (8 november 2012). Tot er beleid is vastgesteld onder de omgevingswet geldt dit beleid als kader voor toetsing van plannen.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied

(locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden L_{den} , zoals bedoeld in navolgende tabel.

Tabel 2. Standaardwaarden geluid

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarden
Provinciale wegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Rijkswegen		
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}

BügelHajema Adviseurs

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Voor gemeentelijke wegen geldt dat dit wordt bepaald door het overgangsrecht conform artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Voor rijkswegen zijn gpp's vastgesteld, waaruit geluidaandachtsgebieden vloeien. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde (overigens wordt deze norm naar alle waarschijnlijkheid opgerekt naar 2.500 mvt).

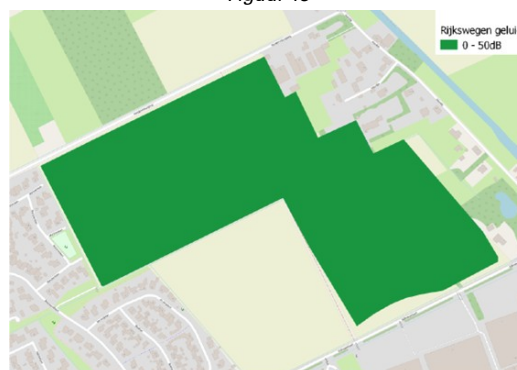
4.6.2 Onderzoek

Voor geluid door wegverkeer is in 2026 onderzoek gedaan door Antea (zie bijlage III-4 Akoestisch onderzoek (pdf-bestand)). Dit is een gecombineerd onderzoek voor geluid door activiteiten en geluid door wegverkeer. In deze paragraaf wordt een eindconclusie gesteld over geluid als geheel.

Rijkswegen

De rekenresultaten tonen aan dat er geen overschrijdingen plaatsvinden als gevolg van het geluid afkomstig van rijkswegen. Zie onderstaand figuur.

Figuur 13



Rijkswegen

Antea Group

Gemeentelijke wegen

Voor de gemeentelijke wegen voldoet het grootste gedeelte van het plangebied aan de gestelde waarden en heerst er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn

waarden hoger dan de standaardwaarde berekend, waar de Biesheuvellaan door het gebied loopt en direct naast de Vijfhoevenlaan. De resultaten voor de gemeentelijke wegen zijn in onderstaand figuur weergegeven.

Figuur 14



Gemeentewegen

Antea Group

Overschrijding standaardwaarde

Bij het overschrijden van de standaardwaarde kan het plan alsnog worden toegestaan. Het besluit om meer geluid aanvaardbaar te achten dan de standaardwaarde moet voldoen aan de eisen uit de instructieregels. Deze instructieregels zijn opgenomen in artikel 5.78u t/m 5.78ad Besluit kwaliteit leefomgeving. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- er kunnen geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde wordt zo veel mogelijk beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- het geluid op de geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de grenswaarde;
- er is minimaal sprake van één geluidluwe gevel en geluidluwe een geluidluwe buitenruimte die logischerwijze aan deze geluidluwe gevel wordt gesitueerd. Een geluidluwe gevel heeft een geluidsbelasting onder de standaardwaarde.

In het akoestisch onderzoek (zie bijlage III-4 Akoestisch onderzoek (pdf-bestand)) is dit nader gemotiveerd.

Bij de planvorming is het belang van een geluidluwe gevel betrokken. Bij woningen waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp gestuurd op de aanwezigheid van ten minste één geluidluwe gevel per woning.

Cumulatief geluid

Het grootste deel van het plangebied ontvangt geluid met de kwalificatie redelijk. Het is aannemelijk dat op de gebieden waar de kwalificatie redelijk of beter is, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn.

Voor woningen waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde vanwege wegverkeer dient het cumulatieve geluid te worden beschouwd om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de analyse blijkt dat in het zuidoostelijke deel van het plangebied aanvullende geluidisolatie moet worden toegepast op de gevels. Voor woningen in dit gebied dient aanvullend gevelonderzoek plaats te vinden om aan te tonen dat het binnenniveau niet hoger is dan:

- 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï;
- 35 dB ten gevolge van geluid door activiteiten.

In onderstaand figuur is het cumulatieve geluid van wegverkeer en geluid door activiteiten weergegeven.

Figuur 15



Cumulatief geluid van wegverkeer en geluid door activiteiten

Antea Group

Gezamenlijk geluid

Op grond van artikel 5.78ad Bkl dient het gezamenlijk geluid te worden bepaald daar waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde voor geluid door wegverkeer. Het gezamenlijk geluid is de ongewogen som van alle geluidbronnen. Waar de overschrijding vanwege wegverkeer ophoudt, houdt ook de verplichting tot het bepalen van het gezamenlijk geluid op. Het gezamenlijk geluid is vastgelegd in het omgevingsplan voor het gebied waar de standaardwaarde van 53 dB L_{den} vanwege gemeentewegen wordt overschreden. Ter plaatse van overschrijdingen van de standaardwaarde dient nader onderzoek uit te wijzen of het gezamenlijk geluid voldoende in acht is genomen. Dit is als zodanig vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.

Figuur 16



Gezamenlijk geluid van wegverkeerslawaaï

Antea Group

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is geen belemmering voor het voornemen.

4.7 Bodem

4.7.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels

over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 Onderzoek

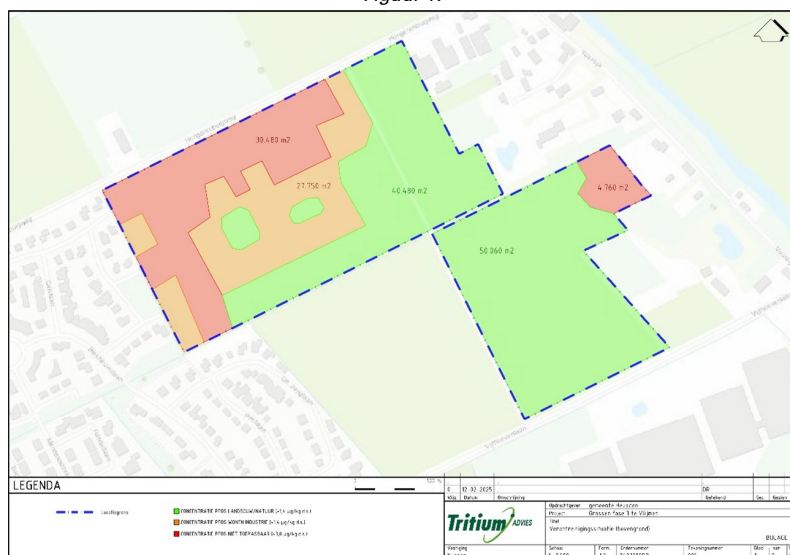
Ten behoeve van het voornemen is op 20 december 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies. Het onderzoek is opgenomen als bijlage III-5 Verkennend bodemonderzoek (pdf-bestand).

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek zijn dat er over het algemeen geen ernstige verontreinigingen of verhogingen zijn aangetoond. Voor PFAS is er plaatselijk wel geconstateerd dat er verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Daarvoor is een nader onderzoek uitgevoerd om een duidelijker beeld te krijgen van de verspreiding en de mogelijke kosten van het afgraven van deze grondlaag.

Het nader onderzoek is uitgevoerd op 25 februari 2025 door Tritium Advies. Het onderzoek is opgenomen als bijlage III-6 Nader bodemonderzoek (pdf-bestand). Uit het onderzoek komt naar voren dat op de locatie verhoogde PFAS-gehalten aanwezig zijn, hoger dan de hergebruiksnorm. Daarnaast overschrijdt het plaatselijk ook de risicogrenswaarde voor 'wonen met moestuin'. De risicogrenswaarde voor het toekomstige gebruik 'wonen met tuin' bedraagt 29 microgram/kg d.s. De aangetoonde gehalten overschrijden deze grenswaarde niet.

Op basis van het nader onderzoek is een indicatie gegeven van de aanwezige bodemkwaliteitsklassen. In onderstaande figuren zijn deze weergegeven voor de boven- en ondergrond. Dit geeft de (her)bruikbaarheid van de gronden weer.

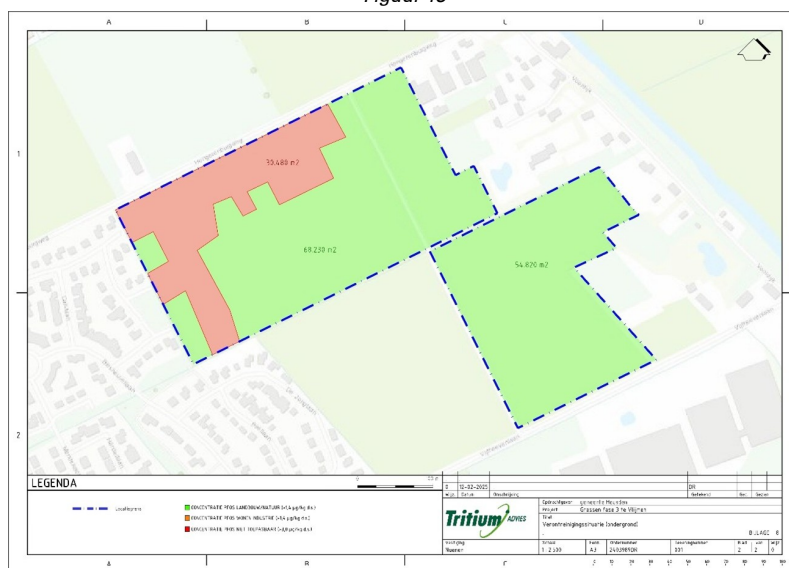
Figuur 17



Bodemkwaliteitsklassen bovengrond

Tritium Advies

Figuur 18



Bodemkwaliteitsklassen ondergrond

Tritium Advies

PFAS

Grond

Een nader onderzoek naar de verhoogde PFAS-concentraties is uitgevoerd door Antea Group (21 januari 2026). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage III-7 Memo situatie beschrijving PFAS (pdf-bestand). Op twee locaties zijn verhoogde PFAS-concentraties aangetoond in de boven- en ondergrond. Namelijk op de noordwestelijke akker, ook wel fase 3 van de Grassen of deellocatie A in het aanvullend onderzoek én de oostelijke akker, ook wel een gedeelte van fase 2 van de Grassen of deellocatie B in het aanvullend onderzoek.

Uit de resultaten van het aanvullende onderzoek blijkt dat voor geen enkel monster de INEV-waarde of de waarde voor wonen met tuin wordt overschreden. De waarde voor wonen met moestuin wordt wel overschreden. In de situatie wonen met moestuin wordt uitgegaan dat een persoon voor zijn dagelijkse voedsel, jaar rond, voor meer dan 50% inname van gewassen uit eigen tuin gebruikt. Deze mate van inname zijn niet representatief voor de woningen die in de Grassen gerealiseerd zullen worden, waarbij een verbouwing van dermate veel gewassen niet mogelijk is gezien de oppervlakte van de percelen. Daarom wordt getoetst aan de waarde voor wonen met tuin, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 10% inname van gewassen uit eigen tuin. Hiervoor zijn geen overschrijdingen.

Gebruiksregel volleggronds teelt/kweek

Ondanks dat de PFAS-gehalten niet leiden tot overschrijding van de risicogrenswaarde voor 'wonen met tuin', acht de gemeente het vanuit het oogpunt van gezondheidsbescherming niet wenselijk dat bewoners groenten en fruit uit eigen tuin consumeren. Om gezondheidsrisico's te minimaliseren, is ervoor gekozen om in het omgevingsplan een gebruiksregel op te nemen die het verbiedt om volleggronds groenten en fruit te telen of kweken binnen het plangebied.

Er is echter geen sprake van stevige bodemvervuiling. De gebruiksregel is uitsluitend opgenomen om ervoor te zorgen dat ook van minimale (schadeloze) gebruiksinname geen sprake zal zijn. Dit betreft een verdergaande gezondheidsbescherming dan nodig. Andere kweekmethoden blijven mogelijk (zoals kweek in bakken).

Grondwater

In het grondwater zijn op beide locaties geen overschrijdingen van de risicogrenswaarde exclusief consumptie. Aan de risicogrenswaarde exclusief consumptie wordt getoetst omdat het niet aannemelijk is dat bewoners hun hele leven lang op de locatie 2 liter ongefiltreerd water per dag zullen consumeren (dat is wat de regel inclusief consumptie inhoudt). Dit gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied

of waterwingebied, waarvoor binnen de provincie Noord-Brabant specifieke richtlijnen zijn opgesteld met betrekking tot PFAS-houdende grond.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken en aanvullende PFAS-analyses is vastgesteld dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de gestelde normen voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. De aangetroffen PFAS-gehalten overschrijden niet de risicogrenswaarde voor dit gebruik.

Desondanks acht de gemeente het, vanuit het oogpunt van gezondheidsbescherming, niet wenselijk dat bewoners groenten en fruit uit eigen tuin consumeren op locaties waar PFAS is aangetroffen. Om mogelijke gezondheidsrisico's te minimaliseren, is in het omgevingsplan een gebruiksregel opgenomen die het verbiedt om vollegrondsgroenten en fruit te telen of kweken binnen het plangebied.

Het plan is uitvoerbaar mits rekening wordt gehouden met de afvoer van niet herbruikbare grond. Verdere details en onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlagen.

4.8 Geur

4.8.1 Wettelijk kader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de voormalige rijksregels. De voormalige rijksregels bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en voor het berijden van paarden en pony's in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal).

In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De gemeente Heusden heeft in de Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024 (VFL) specifieke geurregels opgenomen. Deze verordening stelt aangepaste afstandseisen vast. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 25 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Naast de afstandseis, merkt de gemeente Heusden via deze VFL ook het gehele grondgebied als 'concentratiegebied' aan. Hierdoor is de geurnorm in de gehele gemeente 3 OU/e binnen de bebouwde kom en 14 OU/e voor buitengebied.

4.8.2 Onderzoek

Er is door De Roever Omgevingsadvies een geuronderzoek uitgevoerd voor het plangebied De Grassen fase 3 (d.d. 15 oktober 2024). Het onderzoek is toegevoegd als bijlage III-8 Onderzoek geurhinder (pdf-bestand). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bouwvlakken van veehouderijen binnen 50 meter van het plangebied liggen. Daarmee wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, zoals vastgelegd in de Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024.

De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt 1,5 ouE/m³ in de vergunde situatie en 2,2 ouE/m³ in de worst-case situatie (maximale planologische mogelijkheden).

Dit is lager dan de geurnorm van $3,0 \text{ ouE/m}^3$ die geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste $1,39 \text{ ouE/m}^3$.

Zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting komen overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat volgens de classificatie die wordt gehanteerd in het kader van de Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024. Het rapport gebruikt de classificatie uit de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij om deze waarden te interpreteren. De voorgrondbelasting is maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, aangezien deze hoger is dan de achtergrondbelasting.

Advies GGD

De GGD wijst erop dat geurhinder kan leiden tot gezondheidsklachten zoals misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, en slaapproblemen. De GGD adviseert voor de voorgrondgeurbelasting aan te sluiten bij de waarden uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) voor een niet-concentratiegebied, omdat deze op wetenschappelijke inzichten zijn gebaseerd. Dit gaat om een voorgrondgeurbelasting van 2 OU/m^3 . De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt $1,5 \text{ ouE/m}^3$ en ligt daarmee onder de advieswaarde. Voor de achtergrondgeurbelasting hanteert de GGD een gezondheidskundige advieswaarde van maximaal 5 ouE/m^3 binnen de bebouwde kom. In het plangebied ligt de achtergrondbelasting met maximaal $1,39 \text{ ouE/m}^3$ ruim onder deze advieswaarde.

Voor melkrundvee geldt dat er geen wettelijke geuremissiefactor is vastgesteld. De GGD adviseert daarom een minimale afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object. Hieraan wordt voldaan, aangezien het dichtstbijzijnde bedrijf op circa 250 meter van de planlocatie is gelegen.

4.8.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor het aspect geur. Daarnaast worden veehouderijen in de omgeving niet in hun belangen geschaad. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

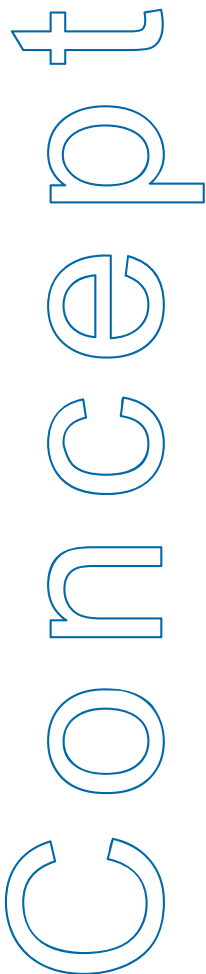
4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.9.1 Wettelijk kader

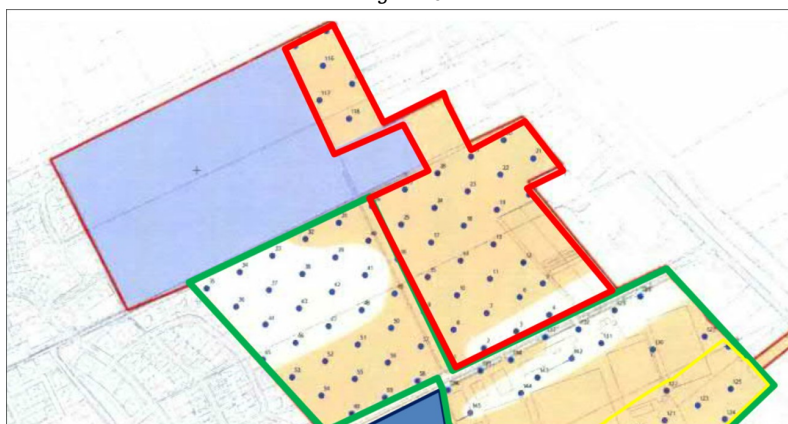
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten. De archeologische waarden zijn doorvertaald in archeologische functieaanduidingen.. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst. Daarnaast beschikt de gemeente over een cultuur-historische waardenkaart.

4.9.2 Onderzoek

Uit het verkennend archeologisch onderzoek uit 2009 van BILAN ten behoeve van De Grassen als geheel, de resultaten van het proefsleuvenonderzoek van Fase 1, de resultaten van opgravingen van Fase 1, de hoogtekaart van Nederland (AHN) en historische kaarten volgt dat behoudenswaardige archeologische waarden zich kunnen bevinden in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Het gaat om een zone met middelhoge verwachting. Het westelijke gedeelte is reeds vrijgegeven. In onderstaand figuur is het vrijgegeven gedeelte (lichtblauw) en nader te onderzoeken gedeelte (rood kader) globaal aangegeven.



Figuur 19



Globale weergave archeologische waarden plangebied

BILAN

Bij toekomstige bouwplannen in de rode zone zal een proefsleuvenonderzoek moeten uitwijzen of hier ook behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn. Hiervoor is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Aan een deel van het plangebied is een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Het aspect archeologie vormt voor dit deel geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen. Voor het overige deel dient er nader (proefsleuven)onderzoek plaats te vinden om de archeologische verwachting te toetsen. Voor deze gronden is een aanduiding opgenomen, waardoor vervolgonderzoek op een later moment kan worden uitgevoerd.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Wettelijk kader

Als een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als volgt, en dient beschreven en afgewogen te worden:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.10.2 Onderzoek

1. Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

De Grassen fase 3 voorziet in de ontwikkeling van circa 450 woningen. Dit overschrijdt ruimschoots de drempel van 11 woningen die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert ter bepaling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee kan dit plan beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan

er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt of indien de planologische functiewijziging qua aard en omvang beperkt is.

De Grassen fase 3 betreft een uitbreidingslocatie met een omvang van circa 1,5 ha. Het gebied heeft momenteel een agrarische functie en zal in de toekomst een woonfunctie krijgen. Dit betekent een planologische functiewijziging met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling (vraag 1) die ook nieuw is (vraag 2) moet de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. De behoefte bepaalt men binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Daarbij zijn aard en omvang van de betreffende ontwikkeling(en) bepalend voor het schaalniveau waarop de behoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen.

Verhuisbewegingen zijn een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt in de gemeente Heusden zelf. CBS data van alle verhuisde personen over de periode 2015-2024 tonen namelijk aan, dat het overgrote deel (gemiddeld 53%) van alle inkomende verhuisbewegingen uit de gemeente zelf komt.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plan omvat naast de gemeente Heusden ook de omliggende regio. Heusden maakt deel uit van de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Daarnaast sluit Heusden aan op het hart van Brabant. De woningbouw is gericht op het voorzien in lokale en regionale woningbehoefte, afgestemd op gemeentelijke en regionale planningen. De ligging van Heusden tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk kan bijdragen aan een breder verzorgingsgebied.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het voornemen voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2020, geactualiseerd in 2023) is er in de periode 2020-2030 een indicatieve woningbehoefte van 2.155 woningen voor de gemeente Heusden. De gemeentelijke woningbouwplanning tot 2030 voorziet in locaties voor 2.105 woningen, waaronder De Grassen fase 3. Deze ontwikkeling is dus nodig om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Heusden. Programmatisch wordt aangesloten bij de woondeal 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant'.

Het plan draagt bij aan de realisatie van woningen conform gemeentelijke afspraken.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Vervolg vraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De woonwijk is voorzien aan de rand van het stedelijke gebied van de gemeente Heusden, echter niet in stedelijk gebied. Om die reden moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ten eerste dient te worden opgemerkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente diverse woningbouwlocaties in ontwikkeling zijn dan wel recent tot ontwikkeling zijn gebracht. Daarbij gaat het om 'harde' plancapaciteit die in de gemeentelijke woningbouwplanning al is meegenomen in het voorzien in de woningbehoefte.

Er zijn verder geen grotere braakliggende locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar, die in potentie zouden kunnen voorzien in de realisatie van het beoogde samenhangende woningbouwprogramma. De nog beschikbare locaties binnen bestaand stedelijk gebied betreffen hoofdzakelijk kleinere inbreidingslocaties waarop wellicht in de toekomst een klein aantal woningen kan worden gerealiseerd. Deze locaties zijn, vanwege hun beperkte omvang niet geschikt om een grote diversiteit aan woonmilieus te

ontwikkelen. Ook is in de gemeente geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat het beoogde plan zou kunnen faciliteren.

Daarnaast wordt opgemerkt dat zowel in de provincie als in de regio de locatie De Grassen al vele jaren in beeld is als woningbouwlocatie. Hierover zijn ook regionale afspraken gemaakt. Zie ook paragraaf 3.2.

4.10.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat De Grassen fase 3 voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking, ondanks dat het niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte en is opgenomen in zowel gemeentelijke als regionale planningsafspraken.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Wettelijk kader

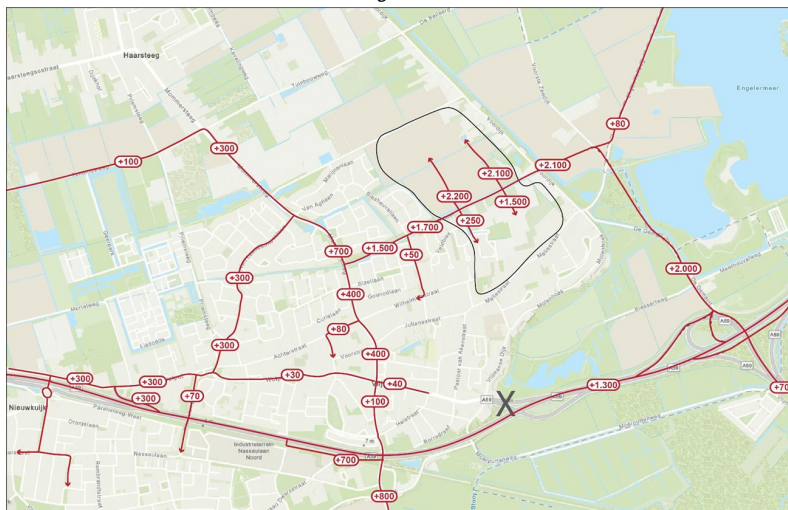
Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De nota parkeernormen van de gemeente Heusden bevat parkeereisen, zowel voor auto als fiets, waar bij nieuwe ontwikkelingen aan moet worden voldaan. In het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2022 (GVVP) is de visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau uitgewerkt.

4.11.2 Onderzoek

Verkeer

Ten behoeve van dit plan is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Het onderzoek is uitgevoerd op 22 januari 2025 en bijgevoegd als bijlage III-9 Verkeersonderzoek (pdf-bestand). Het doel van het onderzoek is om de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling van De Grassen fase 3 in beeld te brengen. In het onderzoek is gerekend op basis van het verkeersmodel BBMA 2024 en met 800 woningen voor fase 2 en 3. Voorheen werd voor fase 2 en 3 uitgegaan van totaal 650 woningen, maar dit aantal is door de verwerking van de woondeal 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' toegenomen. Tevens is uitgegaan van het meest actueel beschikbare verkeersmodel. In onderstaand figuur zijn de verwachte toe- en afnames van het aantal motorvoertuigen per etmaal weergegeven.

Figuur 20



Verwachte toe- en afname vervoersbewegingen in de omgeving

Goudappel

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie van de kinderopvang, sportzaal, gezondheidscentrum en school is CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024' gebruikt. Deze functies binnen de Grassen genereren in totaal 475 mvt/etmaal. Voor de woningbouw is voor de noordzijde uitgegaan van 650 woningen dat circa 4.300

verkeersbewegingen genereerd (6,5 ritten per woning op basis van berekening met het verkeersmodel BBMA2024). Aan de zuidzijde is uitgegaan van 150 woningen, 30 arbeidsplaatsen en voorzieningen dat totaal ongeveer 1.400 verkeersbewegingen genereerd. De totale generatie van de Grassen fasen 2 en 3 is derhalve 5.700 mvt/etm.

Verkeersverschuivingen

Door de actualisatie van de woningaantallen is een verkeersgroei ten opzichte van de referentiesituatie van 1.500 tot 2.100 mvt/etm op de Vijfhoevenlaan, 400 tot 700 mvt/etm op de Mommersteeg en ongeveer 2.000 mvt/etm op de aansluiting met de A59 bij 's-Hertogenbosch West. Door de nieuwe ontwikkelingen verschuift een deel van het verkeer op de Vijfhoevenlaan waarschijnlijk naar de A59. Hierdoor neemt de drukte op de A59 toe, zowel door deze verschuiving als door de ontwikkelingen zelf, met een stijging van 1.100 mvt/etm richting 's-Hertogenbosch, 1.300 mvt/etm tussen 's-Hertogenbosch West en Nieuwkuijk, en 1.100 mvt/etm voorbij Nieuwkuijk. Op de Wolput is de verkeersgroei beperkt, met een toename van 300 mvt/etm.

Daarnaast is er een route-effect over de Vendreef en de Ruidigerdreef, met een stijging van 800 mvt/etm. Dit lijkt te duiden op sluipverkeer van automobilisten die knooppunt 's-Hertogenbosch-West vermijden. De onderzochte wegen kunnen de extra verkeersbewegingen goed verwerken.

Verkeersafwikkeling kruispunten

De verkeersafwikkeling is in beeld gebracht op de volgende kruispunten:

- Kruispunt 1: Vijfhoevenlaan - Mommersteeg
- Kruispunt 2: Vijfhoevenlaan - Biesheuvellaan
- Kruispunt 3: Vijfhoevenlaan - Witbol
- Kruispunt 4: Vijfhoevenlaan – Ontwikkeling De Grassen

Op basis van de kruispuntberekeningen blijkt dat alle vier de kruispunten het verkeersaanbod in de planvariant, dus inclusief ontwikkeling De Grassen, zowel in de ochtend- als avondspits goed kan verwerken.

Parkeren

Parkeervoorzieningen worden binnen het plangebied gerealiseerd conform gemeentelijk beleid. Publiek-rechtelijk wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit omgevingsplan geborgd dat zij voorzien in de parkeerbehoefte.

4.11.3 Conclusie

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van De Grassen fase 3, inclusief de toename van het aantal woningen en voorzieningen, goed inpasbaar is binnen de bestaande en geplande infrastructuur. De onderzochte wegen en kruispunten kunnen de extra verkeersbewegingen verwerken, zowel in de ochtend- als avondspits. Eventuele verschuivingen en lichte toename van sluipverkeer blijven binnen aanvaardbare grenzen en leiden niet tot knelpunten.

De parkeervoorzieningen worden conform het gemeentelijk beleid gerealiseerd en publiekrechtelijk geborgd in het omgevingsplan, zodat voldoende parkeercapaciteit aanwezig is voor bewoners en bezoekers. Hiermee wordt parkeeroverlast voorkomen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van De Grassen fase 3.

4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

4.12.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.162 van het BKL wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Voorliggend initiatief zal bij de nadere concrete uitwerking hiermee rekening houden. Te denken valt aan vorm en inrichting van voetpaden, trottoirs, oversteekplaatsen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair (paaltjes, vuilnisbakken, ...), halteplaatsen voor openbaar vervoer en de overbrugging van hoogteverschillen. Daarnaast zal worden gekeken naar het plaatsen van eventuele reclames, uitstallingen en potentiële 'sta-in-de-wegs' die onpraktisch zijn.

4.12.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het realiseren van openbare ruimte die bewegen en ontspanning mogelijk maakt. Er is een wandelpadenstructuur die verbinding maakt met de bestaande nevengelegen woonwijk, alsook naar het omliggende landelijk gebied. Er zijn speelruimten aangebracht en er is een centrale wijkoverstijgende groene ruimte meeontworpen. Bij de civieltechnische uitwerking zal rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen.

4.12.3 Conclusie

De openbare buitenruimte van De Grassen fase 3 wordt toegankelijk ingericht voor personen met een functiebeperking. In het ontwerp is rekening gehouden met drempelvrije paden, veilige oversteekplaatsen en het voorkomen van obstakels. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen en vormt toegankelijkheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid en (volks)gezondheid

4.13.1 Wettelijk kader

Duurzaamheid en gezondheid

Het beoordelingskader ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid kan per gemeente verschillen. Wel bevatten de voormalige rijksregels een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Dit is in de gemeente Heusden nog niet aan de orde.

Volksgezondheid

Voor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen bestaat geen landelijk geldend toetsingskader. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Deze handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt dat advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

4.13.2 Onderzoek

Duurzaamheid en gezondheid

Er is door Merosch onderzoek gedaan naar de duurzaamheid en gezondheid van het voornemen, zie bijlage III-18 Energie- en duurzaamheidsscan (pdf-bestand). Dit onderzoek, uitgevoerd op 28 augustus 2024, betreft een update van een eerdere energie- en duurzaamheidsscan uit 2021. De aanleiding voor deze update is een aanpassing in het woningbouwprogramma, waarbij nu circa 800 woningen worden voorzien voor fase 2 en 3.

Het onderzoek richt zich op vijf hoofdthema's die de gemeente Heusden belangrijk acht voor duurzame ontwikkeling: energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulaire economie en een sociale en gezonde leefomgeving.

Op het gebied van energie wordt geconstateerd dat de warmtevraagdichtheid van het gebied mogelijk te laag is voor een collectief warmtenet. All-electric warmtevoorzieningen worden als kansrijk gezien. Vanwege de huidige netcongestieproblematiek wordt geadviseerd om 'netbewust' te bouwen, onder andere door het reduceren van de energievraag en het toepassen van efficiënte energievoorzieningen.

Voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit is een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het gebied vooral kwetsbaar is voor hitte en een lage biodiversiteit kent. Er worden maatregelen voorgesteld om wateroverlast te voorkomen, hittestress tegen te gaan, droogte te bestrijden en de biodiversiteit te vergroten.

Wat betreft materiaalgebruik wordt geadviseerd om te streven naar een MPG-score van 0,5 voor appartementen en 0,45 voor grondgebonden woningen. Ook wordt aangeraden om te voldoen aan de Paris Proof grenswaarden voor materiaalgebonden CO₂-uitstoot en om meer biobased en secundaire materialen toe te passen.

Voor een gezonde leefomgeving wordt het gebruik van biobased materialen aanbevolen, die bijdragen aan een gezond binnenklimaat. Daarnaast wordt geadviseerd om het STOMP-ontwerpprincipe toe te passen, dat prioriteit geeft aan duurzame mobiliteitsvormen.

Dit onderzoek biedt een aanpak voor duurzaamheid en gezondheid in de ontwikkeling van het voornemen. Door de voorgestelde maatregelen kan een toekomstbestendige, gezonde en duurzame woonwijk worden gerealiseerd die bijdraagt aan de ambities van de gemeente Heusden.

Volksgezondheid

Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de gezondheidsaspecten in relatie tot veehouderijen voor het plangebied (d.d. 15 oktober 2024). Het onderzoek is toegevoegd als bijlage III-10 Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen (pdf-bestand). In dit onderzoek is het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' doorlopen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de stappen uit het stappenplan, met uitzondering van stap 5a. Er is namelijk sprake van een geitenhouderij binnen 2 kilometer van het plangebied, aan de Voorste Zeedijk 11. Deze locatie bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied en de kortste afstand tot het plangebied bedraagt circa 365 meter. De grootste afstand bedraagt circa 1075 meter.

Afweging in relatie tot geitenhouderij

Omdat het plangebied zich op kleinere afstand van de geitenhouderij bevindt dan de in onderzoeken gehanteerde afstand van 2 km (risicogebied) is een nadere verantwoording nodig ten aanzien van de aanvaardbaarheid van woningbouw in de nabijheid van de geitenhouderij. Dit is een afwegingsvrijheid die de gemeenteraad toekomt. Over deze afwegingsvrijheid heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een eerdere uitspraak (Uitspraak 201902223/1/R2, 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2391) geoordeeld dat:

"De raad heeft, naast het belang van de volksgezondheid, bij de uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te verrichten belangenafweging verder mogen betrekken dat de in het plan voorziene uitbreiding van de kern [...] een zwaarwegend maatschappelijk belang dient, nu de voorziene woonwijk noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de bestaande en urgente woonbehoefte en de leefbaarheid van die kern en geen andere uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor woningbouw buiten een straal van twee kilometer van de geitenhouderij van [appellante]. De raad heeft, gelet op hetgeen hij heeft aangevoerd over het daarmee gediende zwaarwegende belang, aan de noodzaak van de woningbouw bij de kern [...] voorts in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen dan aan de mogelijkheid een [recreatieve voorziening] te mogen exploiteren binnen een straal van twee kilometer van een geitenhouderij."

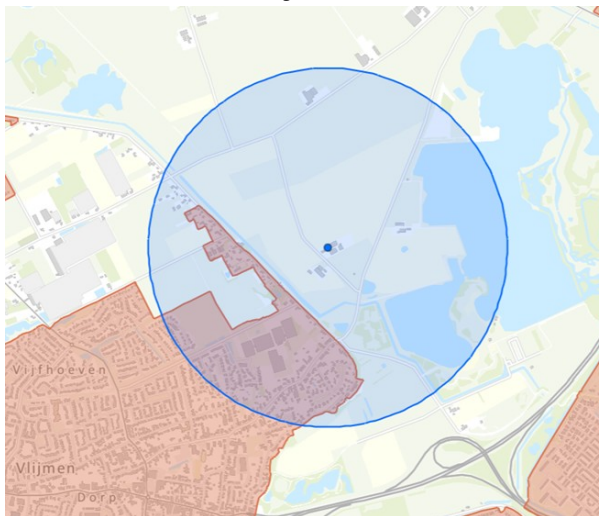
Bij haar afweging betreft de raad het, in lijn is met het advies van de Gezondheidsraad van december 2025 (deeladvies II genoemd), ontvangen advies van de GGD: "Houd tenminste 1 km afstand tussen nieuwe gevoelige bestemmingen en geitenhouderijen. Afstand houden is nodig tot er bewezen effectieve maatregelen zijn om het risico afdoende terug te dringen en deze maatregelen ook daadwerkelijk worden toegepast. Op wat voor termijn inzichtelijk wordt of effectieve maatregelen te nemen zijn, is niet bekend. Hier zal onderzoek naar moeten plaatsvinden. De gemeente heeft de vrijheid om een andere afweging te maken en daarmee voorrang te geven aan de bouw van woningen binnen de genoemde afstand. Belangrijk daarbij is dat de gemeente haar besluit goed kan onderbouwen en gebruik maakt van de beschikbare informatie."

Inhoudelijk

Er is sprake van een grote woningbehoefte. Om hierin te kunnen voorzien zijn er diverse plannen in ontwikkeling binnen de gemeente. De Grassen is daarbij van cruciaal belang, zowel qua aantal woningen als in tijd. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de urgente woningbehoefte waarin De Grassen voorziet elders in de gemeente op korte termijn gerealiseerd kan worden. De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan werkt de 3e, tevens laatste, fase uit van een geheel nieuwe wijk in wording. Een wijk die in zijn totaliteit in het in 2013 vastgestelde masterplan De Grassen, maar ook in de gemeentelijke structuurvisie en latere omgevingsvisie, als woningbouwlocatie is aangemerkt.

Nagenoeg het totale plangebied van De Grassen fase 3 valt binnen de afstand van 1 kilometer tot de geitenhouderij. Het niet toestaan van woningbouwontwikkeling zou betekenen, dat essentieel niet kan worden voorzien in de woningbehoefte en de ontwikkeling van de totale wijk De Grassen niet wordt voltooid waardoor kwalitatieve en kwantitatieve samenhang verloren gaat. Binnen de afstand van 1 kilometer tot de geitenhouderij is een groot aantal bestaande woningen gesitueerd:

Figuur 21



De zone van 1 kilometer rondom de geitenhouderij

Provinciale viewer geitenhouderijen

Ook ten aanzien van bestaande situaties heeft de Gezondheidsraad een opmerking gemaakt in haar advies: 'Voor bestaande situaties kan ingezet worden op emissiereductie om het risico op longontstekingen terug te dringen.'. De GGD heeft in het verlengde hiervan aan gemeenten en ondernemers geadviseerd om de emissies van fijnstof, endotoxinen, ammoniak en micro-organismen te verminderen. Er is nader onderzoek nodig om vast te stellen of specifieke emissie reducerende maatregelen leiden tot afdoende vermindering van het risico op longontsteking. In het licht van dit advies en het gegeven dat een groot aantal bestaande woningen is gelegen binnen de afstand van 1 kilometer, lijkt het nemen van emissiereducerende maatregelen voor het betreffende bedrijf op termijn onoverkomelijk. De te nemen maatregelen komen ten goede aan de bestaande situatie, maar hebben tegelijkertijd een positieve invloed op de beoogde nieuwe woningbouwlocatie. Dit biedt perspectief op een verantwoord risico voor de nieuwe woningbouwlocatie. Onderzoek naar effectieve maatregelen is in volle gang. Ook de sector wil vooruit en zet zich optimaal in om te komen tot een oplossing. Dit geeft de gemeente Heusden het vertrouwen dat in dat geval het verhoogde gezondheidsrisico zich slechts in een beperkte periode zal voordoen. Mogelijk in de tijd zelfs niet, gelet op dat tussen de planvorming en het voor gebruik gereed komen van de woningen ook minimaal 1 tot 1,5 jaar zal verstrijken. Met de inzet van actieve communicatie worden toekomstige bewoners bewust gemaakt van het (tijdelijk) verhoogde risico en in staat gesteld een eigen afweging te maken ten aanzien van het al dan niet aanvaarden daarvan. Ook huisartsen zal worden gevraagd nauwlettend toe te zien op gevallen van longontsteking, opdat zicht gehouden kan worden op het voortbestaan van een verantwoorde situatie.

Het afwachten van verdere onderzoeksresultaten vindt de gemeente Heusden in het licht van het vorenstaande onaanvaardbaar.

In de zone tot 500 meter is het verhoogde risico het grootst: 73% ten opzichte van 19% in de zone tot 1 kilometer. Dit wordt gezien als een substantieel verschil tussen deze beide zones, die een verschillende benadering van deze zones rechtvaardigen. Slechts een klein gedeelte van het totale plangebied De Grassen fase 3 valt binnen de zone van 500 meter. Volgens het indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsvoorstel zouden hier circa 11-18 woningen een plek kunnen verkrijgen. Afgezet tegen de totale woningbehoefte en plancapaciteit wordt dit van marginale omvang geacht. Een 'latere' woninginvulling van deze zone staat een goede kwaliteit van de verdere ontwikkeling niet in de weg. De totale invulling van het gebied zal meerdere jaren in beslag gaan nemen. De verwachting is dat in deze periode maatregelen genomen zullen zijn ter reducering van het verhoogde gezondheidsrisico op longontsteking als gevolg van de aanwezigheid van een geitenhouderij. Hierin wordt aanleiding gezien om een faseringsregeling in het Omgevingsplan op te nemen die erin voorziet dat woningbouw binnen de zone tot 500 meter rondom de geitenhouderij pas als laatste wordt gerealiseerd.

Voor de overige aspecten, waaronder endotoxinen, geur-, ammoniak- en fijnstofemissies, wordt voldaan aan de richtlijnen.

4.13.3 Conclusie

Duurzaamheid en gezondheid worden voldoende meegenomen in de uitvoering van het planvoornemen. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ten aanzien van volksgezondheid geldt dat binnen 1 kilometer van het plangebied een geitenhouderij is gelegen aan de Voorste Zeedijk 11: de kleinste onderlinge afstand is circa 365 meter en de grootste circa 1075 meter. Dit vormt een aandachtspunt waarvoor een afweging is gemaakt tussen het verhoogde gezondheidsrisico en het maatschappelijk belang van de woningbouwontwikkeling.

Gezien de aanwezigheid van bestaande woningen binnen de verhoogde risicozone van 1 kilometer (zelfs op kortere afstand dan 365 meter), het ontbreken van alternatieve locaties, het borgen van de kwalitatieve en kwantitatieve samenhang in de totale wijk in wording, het belang om te voorzien in de urgente woningbehoefte, het perspectief op te nemen maatregelen vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen en daarmede 'beperkte' verhoogde risicoperiode, wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht met de inzet van een actieve communicatie. Er wordt een faseringsregeling opgenomen die erin voorziet dat de woningen binnen 500 meter van de geitenhouderij als laatste worden gerealiseerd.

Daarmee vormt het aspect duurzaamheid en (volks)gezondheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.14 Natuur

4.14.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht zijn ongewijzigd gebleven. NB: Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van de aan de Omgevingswet voorafgaande wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.14.2 Onderzoek

In het kader van het aspect natuur is er een verkennende natuurtoets uitgevoerd door Ecologisch Adviesbureau Viridis in november 2023. Het verkennend onderzoek is toegevoegd als bijlage III-11 Quicksan natuur (pdf-bestand).

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen en leefgebied van eekhoorn, wezel, hermelijn, bunzing, poelkikker, boombewonende vleermuizen en boombroedende vogels met jaarrond beschermd nest niet kan worden uitgesloten binnen het plangebied. Daarnaast is mogelijk een essentiële vliegroute van vleermuizen aanwezig langs de noordgrens van het plangebied. Ook kunnen algemene broedvogels tot broeden komen in het plangebied.

Voor eekhoorn, kleine marterachtigen, poelkikker, boombewonende vleermuizen en vogels met jaarrond beschermd nest is nader onderzoek nodig om de aan- of afwezigheid vast te stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden volgens de geldende protocollen en in de juiste onderzoeksperiodes. Voor de mogelijke essentiële vliegroute van vleermuizen zijn mitigerende maatregelen nodig om negatieve effecten te voorkomen. Wat betreft algemene broedvogels geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden, of dat het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt moet worden voor broedvogels.

In november 2024 is nader onderzoek gedaan. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage III-12 Nader onderzoek ecologie (pdf-bestand). Hierin zijn de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Zijn in het plangebied beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig?
- Ondervinden aanwezige beschermde soorten negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep en de benodigde werkzaamheden?
- Is het noodzakelijk een vergunning flora en fauna aan te vragen?

Binnen het plangebied is leefgebied en mogelijk voortplantingshabitat van de poelkikker aanwezig. Door werkzaamheden aan watergangen kunnen poelkikkers verwond, gedood of verstoord worden. Daarnaast kan leefgebied en voortplantingshabitat worden aangetast. Omdat er verbodsbepalingen worden overtreden is een vergunning benodigd voor in ieder geval (de kans op) het verstoren van poelkikkers. Het verwonden of doden dient door het treffen van maatregelen voorkomen te worden. Afhankelijk van in welke mate de westelijke watergang wordt aangetast is mogelijk ook een vergunning voor het vernielen van voortplantingshabitat benodigd. Zoveel mogelijk behoud van deze sloot verdient de voorkeur, gezien dan ook geen compensatie hoeft te worden gerealiseerd.

Omdat negatieve effecten op beschermde soorten niet te voorkomen zijn is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voor poelkikker. Om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen is het noodzakelijk om een activiteitenplan op te stellen. In een activiteitenplan worden de compenserende maatregelen verder uitgewerkt en wordt de vergunningsaanvraag onderbouwd.

Bever

Op 28 maart 2025 werd een waarneming gemeld van een bever in de directe omgeving van de te realiseren nieuwe wijk, inclusief een foto van het dier. De soort was hier nog niet eerder waargenomen. De voorgenomen ontwikkeling zou zodoende kunnen leiden tot een overtreding van de Omgevingswet. Daarom is onderzoek naar bevers in het plangebied uitgevoerd door Twisk Ecologisch Onderzoek. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage III-13 Ecologisch onderzoek bevers (pdf-bestand).

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied van De Grassen en de omgeving ervan er momenteel (november '25) geen bevers voorkomen. Aangenomen mag worden dat bij het ontwikkelen van De Grassen geen rekening gehouden hoeft te worden met bevers. Ten aanzien van deze soort vormt het ontwikkelen van deze wijk geen overtreding van de Omgevingswet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op het NNN zijn daardoor uitgesloten en een 'Nee, tenzij'-toets is niet nodig. Aan de randen van het plangebied zijn houtopstanden aanwezig. Indien deze geveld worden in het kader van de ontwikkeling, dient rekening gehouden te worden met de regels omtrent houtopstanden.

Het plangebied ligt op 1,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Vanwege deze afstand zijn directe effecten zoals verstoring door geluid of licht uitgesloten. Voor de effectbeoordeling van stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied is daarom een stikstofberekening uitgevoerd.

Stikstof - voortoets

Er is een stikstofdepositiestudie uitgevoerd naar mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de woonontwikkeling in De Grassen fase 3. Het gaat hierbij om een stikstofbeoordeling op planniveau. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage III-14 Stikstofberekeningen (pdf-bestand).

Uit de projectberekening van de verschillende aanlegfases en de beoogde situatie, in vergelijking met hun respectievelijke referentie situaties, blijken stikstofdepositie afnames op verschillende Natura 2000-gebieden, met de grootste afname op de Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De berekeningen tonen ook dat intern salderen nodig is om van een stikstoftoename naar een afname te gaan. Echter telt intern salderen sinds december 2024 als een mitigerende maatregel, dus gezien de resultaten van deze notitie, volgt een passende beoordeling om de ecologische effecten in te schatten.

Stikstof - passende beoordeling

Omdat op basis van de voortoets significante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is door Witteveen+Bos een passende beoordeling uitgevoerd (d.d. 5 februari 2025). Dit rapport is opgenomen als bijlage III-15 Passende beoordeling (pdf-bestand). In deze passende beoordeling is onderzocht of significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door de aanleg- en gebruiksfase van De Grassen fase 3 zijn uit te sluiten. De beoordeling geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de omgevingsplanwijziging en in de mitigatiemogelijkheden.

De stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator 2025.0.1. In de passende beoordeling is geen gebruik gemaakt van een vooraf vastgestelde grenswaarde. Voor elk habitatype en leefgebied met

een projectbijdrage groter dan 0,00 mol N/ha/jaar is beoordeeld of de toename van stikstofdepositie kan leiden tot een ecologisch aantoonbaar effect op de kwaliteit van het betreffende habitattype of leefgebied.

Het plan leidt tot stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Kampina & Oisterwijkse Vennen, Langstraat, Lingegebied & Diefdijk-Zuid, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Rijntakken, en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek.

Voor de aanlegfase kan in algemene zin worden gesteld dat significante gevolgen voor instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van de tijdelijke stikstofdepositie zijn uit te sluiten. Ter onderbouwing van deze conclusie is op projectniveau een uitgebreidere gebieds- en habitatspecifieke beoordeling nodig. Voor de gebruiksfase geldt dat significante gevolgen voor instandhoudingsdoelstellingen door de permanente stikstofdepositie niet zijn uitgesloten, mede doordat het hydrologisch systeem in veel van de betrokken gebieden onvoldoende functioneert en stikstofdepositie voor veel habitattypen een knelpunt vormt.

De passende beoordeling concludeert dat met de inzet van intern salderen als mitigerende maatregel, zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake meer is van een netto toename van stikstofdepositie ($\geq 0,005$ mol N/ha/jaar). Hiermee zijn significante gevolgen en aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden uitgesloten, mits wordt voldaan aan het additionaliteitsvereiste. Dit vereiste houdt in dat gemotiveerd moet worden dat het salderen met de referentiesituatie niet nodig is om natuur te behouden, te herstellen of verslechtering te voorkomen. De gemeenteraad kan hieraan voldoen door zich op basis van openbaar raadpleegbare gegevens te vergewissen dat het bevoegd gezag de inzet van de referentiesituatie niet nodig acht voor beschermde natuurgebieden.

Daarnaast is een cumulatietoets uitgevoerd met reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde plannen en projecten. Voor de habitattypen en soorten waarvoor op basis van het plan geen negatieve effecten optreden, is ook in cumulatie aantasting van de natuurlijke kenmerken met zekerheid uit te sluiten. Bijgevoegde passende beoordeling is opgesteld op het niveau van de omgevingsplanwijziging. In de projectfase is een uitgebreidere gebieds- en habitatspecifieke beoordeling nodig, waarin ook het additionaliteitsvereiste nader moet worden onderbouwd.

Additionaliteitsvereiste

Het additionaliteitsvereiste vloeit voort uit artikel 6 van de Europese Habitatrichtlijn. Deze bepaling verplicht lidstaten om passende maatregelen te treffen om verslechtering van natuurwaarden te voorkomen en instandhoudingsdoelen te realiseren. Het additionaliteitsvereiste bepaalt dat maatregelen die noodzakelijk zijn voor deze instandhoudings- of passende maatregelen, niet gelijktijdig mogen worden ingezet ter mitigatie van projecten die stikstofdepositie veroorzaken.

Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof 2.0 (BOS 2.0)

Artikel 2.18 van de Omgevingswet vraagt van Gedeputeerde Staten dat zij passende maatregelen treffen om de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden te behalen. Als blijkt dat de instandhoudingsdoelstellingen buiten bereik zijn, niet geborgd door maatregelen waarvan de effecten aannemelijk zijn, moeten Gedeputeerde Staten eerst passende maatregelen treffen alvorens andere projecten doorgang kunnen vinden. De provincie Noord Brabant heeft hiervoor de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof 2.0 (2024-2027) vastgesteld. BOS 2.0 is het uitvoeringskader van de provincie dat is gericht op het verminderen van de stikstofuitstoot van Brabantse bronnen om de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden terug te dringen. De aanpak omvat zowel generieke als gebiedsgerichte maatregelen en richt zich met name op emissiereductie in landbouw, mobiliteit en industrie/energie.

Een van de generieke maatregelen die de provincie beschrijft in haar generieke maatregelenpakket voor de sector landbouw is gericht op 'minder areaal bemeste landbouwgrond'. Deze maatregel staat in tabel 5 op pagina 57 van het uitvoeringskader. In de toelichting staat dat hiermee wordt bedoeld: 'landbouwgrond krijgt een andere bestemming zoals natuur, energieopwekking of woningen'. Hierdoor neemt de hoeveelheid areaal waarop bemest wordt af. Hieruit is af te leiden dat de provincie het de functiewijziging van 'agrarisch naar wonen' op zichzelf beschouwt als een passende maatregel om de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden te behalen.

Jurisprudentie

Uit de uitspraak van 14 januari jl. (ECLI:NL:RVS:2026:193) blijkt dat de raad in de planfase een vergewisplicht heeft voor wat betreft het additionaliteitsvereiste. Wanneer een mitigerende maatregel wordt ingezet moet de raad motiveren waarom die maatregel niet nodig is als instandhoudings- of passende maatregel. Aan deze motiveringsverplichting kan de raad voldoen "door zich ervan te vergewissen dat in openbaar raadpleegbare gegevens geen aanwijzingen staan dat het bevoegd gezag dat verantwoordelijk is voor

het treffen van instandhoudings- en passende maatregelen de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie nodig acht als instandhoudings- of passende maatregel”

Toepassing

Vastgesteld is dat de gronden binnen het plangebied op grond van het geldende planologische regime rechtmatig mochten worden gebruikt voor landbouw en bemesting en dat de daarmee gepaard gaande stikstofemissies onderdeel vormden van de feitelijke en planologisch legale referentiesituatie. Met de vaststelling van dit omgevingsplan wordt het agrarisch gebruik planologisch beëindigd en wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt. Daarmee vervallen agrarische bemesting en de daarmee samenhangende stikstofemissies structureel en onomkeerbaar.

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase sprake is van een afname van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze afname wordt veroorzaakt doordat de agrarische activiteiten binnen het plangebied definitief worden beëindigd. De resterende stikstofemissies in de gebruiksfase houden uitsluitend verband met verkeersbewegingen die significant lager zijn dan de emissies van het bemesten en/of beweiden. Bovendien zal de uitstoot van het verkeer naar verwachting verder afnemen door de transitie naar zero-emissie mobiliteit. Hierdoor worden de emissies binnen het plangebied op de langere termijn zelfs verwaarloosbaar geacht.

Noch uit de BOS. 2.0, noch uit andere openbaar raadpleegbare dossiers blijkt dat de provincie de agrarische gronden waar de beoogde functiewijziging betrekking op heeft, specifiek heeft aangewezen als noodzakelijke maatregel om de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden te behalen.

De functiewijziging ‘van agrarisch naar wonen’ past binnen de categorie maatregelen die de provincie in BOS 2.0 benoemt als stikstofreducerend. Echter uit geen enkel openbaar stuk blijkt dat Gedeputeerde Staten deze specifieke locatie nodig achten voor het realiseren van instandhoudings- of passende maatregelen. Daarmee blijft de depositiedaling die optreedt door beëindiging van agrarische emissies vrij beschikbaar en voldoet deze maatregel aan het additionaliteitsvereiste. Hiermee is het voldoende aanneemelijk dat wordt voldaan aan de vergewisplicht die volgens de meest recente jurisprudentie rust op de gemeenteraad.

4.14.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek en de aanvullende studies kan worden gesteld dat de ontwikkeling van De Grassen fase 3 effecten heeft op beschermde soorten en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de poelkikker is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk, inclusief een activiteitenplan met mitigerende en compenserende maatregelen. Voor de bever en overige soorten zijn op dit moment geen aanvullende maatregelen nodig.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn directe effecten uitgesloten, maar vanwege stikstofdepositie is een passende beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat significante gevolgen in de aanlegfase kunnen worden uitgesloten, maar voor de gebruiksfase niet op voorhand. Verdere uitwerking en toepassing van mitigerende maatregelen, zoals intern salderen, zijn vereist om de uitvoerbaarheid van het project te borgen.

4.15 Mer-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure. (NB Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's zoals in de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

In een mer-beoordeling wordt beoordeeld of een activiteit of ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van dat besluit een milieueffectrapportage (MER) moet worden gemaakt. De conclusie van de mer-beoordeling geeft hierover duidelijkheid. Op

grond van artikel 16.36, lid 5 van het Omgevingsbesluit, moet het bevoegd gezag rekening houden met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn. In bijlage II van de smb-richtlijn staan de twee hoofd-criteria waarmee rekening moet worden gehouden bij het beoordelen van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten:

- de kenmerken van het plan of programma;
- de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.

De plan-mer-beoordeling is als onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan uitgevoerd.

4.15.2 Onderzoek

De Grassen fase 3 is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject (J11) in de zin van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie mer-beoordeling opgesteld. De notitie is als bijlage III-16 Project mer-beoordeling (pdf-bestand) aan deze motivering toegevoegd.

Uit de beoordeling blijkt dat, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de zorgvuldige ruimtelijke inpassing, de milieueffecten beperkt zijn en binnen aanvaardbare grenzen vallen. Voor alle relevante milieuaspecten zijn waar nodig mitigerende en compenserende maatregelen getroffen en juridisch geborgd in het omgevingsplan. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het doorlopen van een volledige mer-procedure noodzakelijk maken.

4.15.3 Conclusie

Het aspect mer vormt geen belemmering voor het project.

4.16 Explosieven

4.16.1 Wettelijk kader

Op basis van historisch vooronderzoek is bepaald dat in het plangebied mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten is. Op basis van Arbowedgeving moet voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht worden.

4.16.2 Onderzoek

Er is op 25 januari 2024 een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke ontplofbare oorlogsresten in het plangebied van fase 2 en 3 van de Grassen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage III-17 Detectierapportage Niet Gesprongen Explosieven (pdf-bestand) van deze motivering. Het gebied is na interpretatie van de detectiegegevens opgedeeld in vier deelgebieden:

- A-gebied: Gebieden waar geen significante objecten zijn waargenomen.
- B-gebied: Gebieden waar significante objecten zijn waargenomen die individueel van elkaar te onderscheiden zijn.
- C-gebied: Gebieden waar significante objecten niet individueel van elkaar te onderscheiden zijn.
- D-gebied: Gebieden waar geen detectiedata beschikbaar is door ontoegankelijkheid voor het detectievoertuig.

Voor fase 3 zijn de volgende resultaten gevonden:

- A en B gebieden beslaan samen een totale oppervlakte van circa 147.364 m², wat 95,3% van het totale onderzoeksgebied betreft.
- Er zijn in totaal 1.361 significante objecten waargenomen in de B-gebieden.
- Er is ongeveer 2.981 m² C-gebied aanwezig, wat 1,9% van het totale gebied omvat.
- Er is ongeveer 4.326 m² D-gebied aanwezig, wat 2,8% van het totale onderzoeksgebied beslaat.

Bij grondroerende werkzaamheden wordt geadviseerd rekening te houden met de mogelijkheid dat er conventionele explosieven kunnen worden aangetroffen. Voor de C-gebieden wordt nader onderzoek middels actieve realtime oppervlakedetectie aanbevolen. De D-gebieden dienen onderzocht te worden door middel van passieve realtime oppervlakedetectie. In onderstaand figuur is aangegeven om welke gebieden het gaat.

Figuur 22



Detectiegebieden, A & B zijn groen, C is oranje en D is rood

Den Ouden

4.16.3 Conclusie

Bij het roeren van de grond dient er rekening gehouden te worden met mogelijke onontpofte oorlogsresten. Het grootste gedeelte van het plangebied bevat geen significante objecten, een gedeelte echter wel. Afhankelijk van welk gebied dat gedeelte toebehoort dient er nadere detectie gedaan te worden ten tijden van de uitvoering. Onontpofte explosieven vormen geen belemmering voor de uitvoering van het omgevingsplan.

4.17 Lichthinder

4.17.1 Wettelijk kader

[Gereserveerd]

4.17.2 Onderzoek

Voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze regels houden in de praktijk in dat kassen geen lichthinder mogen veroorzaken op hindergevoelige gebouwen. Woningen zijn hindergevoelige gebouwen en kunnen mogelijk overlast ervaren van assimilatieverlichting. Het is niet wenselijk dat nieuwe ontwikkelingen bestaande en planologisch mogelijke, bedrijvigheid belemmeren.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich gronden waar glastuinbouw planologisch mogelijk is. Dit betreft een vergunning voor de realisatie van een kas (23-09-2019) aan het adres Tuinbouwweg 93. Feitelijk is er nu enkel glastuinbouw aanwezig ten noordwesten van het plangebied. Dit betreffen de kassen aan de Hongerenburgweg 7 op circa 195 meter afstand. Andere woningen zijn dicht bij deze kassen gelegen en zijn daarmee ook maatgevend voor lichthinder. De nieuw te realiseren woningen zullen dit bedrijf dan ook niet in toenemende mate in de bedrijfsvoering beperken.

De verwachting is dat de glastuinbouw wordt gebouwd op termijn. De kenmerken van, en de situatie waarin de verlichting wordt uitgevoerd is in de huidige situatie niet bekend en kan nog niet bekend zijn gezien er geen feitelijk meetbare situatie is. Daarom kan nu niet een beoordeling plaatsvinden van de effecten op de voorgenomen woningbouw vanwege de verlichting. Wel kan worden gesteld dat glastuinbouw moet voldoen aan de rijksregels voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen uit het Bal. Aangezien hieraan dient voldaan te worden, ook voor andere woningen op korte afstand in de omgeving, worden de toekomstige activiteiten niet extra beperkt door onderliggend voornemen.

Ter hoogte van het plangebied, op circa 20 meter van de gronden waar kassen mogelijk zijn, bevinden zich woningen aan de Marijnenlaan. De woning aan de Marijnenlaan 57 is maatgevend voor eventueel

nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijven. De dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woningen in de grassen fase 3 liggen op een afstand van minstens 20 meter. In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven met de betreffende afstand vanaf de Marijnenlaan tot de glastuinbouwbedrijven.

Figuur 23



Afstand Marijnenlaan tot glastuinbouwbedrijven

Regels op de Kaart

De glastuinbouwbedrijven die zich potentieel in de toekomst ten noorden van de Hongerenburgweg zullen vestigen zullen door de realisatie van het voornemen daarom niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

4.17.3 Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.18 Gewasbeschermingsmiddelen

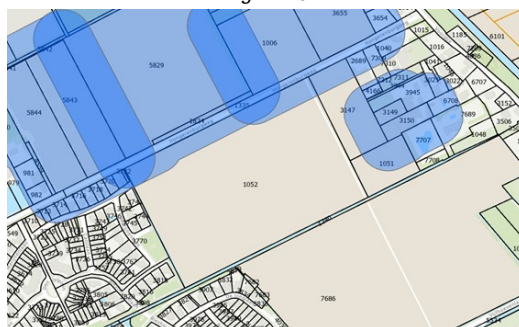
4.18.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Middels een goed locatie-specifiek onderzoek kan aangetoond worden dat een kortere afstand aanvaardbaar is.

4.18.2 Ligging agrarische gronden ten opzichte van plangebied

In onderstaand figuur is weergegeven waar de uit jurisprudentie gehanteerde afstandsmaat van 50 meter het plangebied overlapt.

Figuur 23



Uit de analyse van de ligging van de agrarische gronden ten opzichte van het plangebied blijkt dat een deel van het gebied binnen de in jurisprudentie gehanteerde afstandsmaat van 50 meter valt. Het betreft gronden die grenzen aan of in de nabijheid liggen van het plangebied. In deze situaties dient te worden beoordeeld of, gelet op de locatiespecifieke omstandigheden, een kleinere afstand aanvaardbaar kan worden geacht.

4.18.3 Locatiespecifieke omstandigheden

Er zijn vier locaties waar de afstand van 50 meter niet geheel wordt gehaald:

1. Tuinbouwweg 94 / Hongerenburgweg (kadastraal perceel 5829)

De afstand tussen het agrarisch perceel en het plangebied bedraagt circa 22 meter. Er is een onherroepelijke vergunning verleend voor de realisatie van een kas op dit perceel. De vergunninghouder heeft aangegeven nog steeds voornemens te zijn deze kas te realiseren. Teelt onder glas leidt tot minder drift van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving. Daarnaast is aan de vergunning een verplichting gekoppeld tot het realiseren van een landschappelijke inpassing langs de Hongerenburgweg. Deze groenstrook, gelegen op gronden die inmiddels in eigendom van de gemeente zijn, zorgt voor een fysieke afscherming die de overdracht naar de omgeving verder beperkt. Het huidige gebruik van de gronden is grasland.

2. Kadastrale percelen 1006 en 3655

Deze percelen zijn in eigendom van een bedrijf dat zich richt op de veredeling van prei. De percelen sluiten aan op bestaande woonpercelen aan de Voordijk (onder meer woning Voordijk 53 en perceelnummer 1003). Vanuit de algemene zorgplicht is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in deze situatie reeds beperkt en worden maatregelen genomen conform de best beschikbare technieken. Voor de preiteelt geldt bovendien dat gezocht wordt naar alternatieve bestrijdingsmethoden, omdat gangbare middelen hun werking verliezen door resistentie. Langs de Hongerenburgweg bevindt zich een logistiek pad, waardoor de feitelijke teeltzone verder van de erfgrans ligt. Gelet op deze omstandigheden en de bestaande inrichting kan een kortere afstand worden aangehouden.

3. Percelen 3149 en 3150

Deze gronden hebben een agrarische bestemming, maar worden feitelijk niet agrarisch gebruikt. De bestemming is voornamelijk bedoeld om te voorkomen dat de gronden worden aangemerkt als erf bij de aangrenzende woningen aan de Voordijk. Hierdoor blijven de bouw- en verhardingsmogelijkheden op grotere afstand van deze woningen. De gronden behoren bij de betreffende woonpercelen en worden feitelijk omsloten door woonbestemmingen. Gezien de beperkte omvang en ligging van deze percelen is het niet aannemelijk dat zij zullen worden aangewend voor agrarische teelt van gewassen.

4. Percelen 5843 en 5844

Deze percelen zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente zal er zorg voor dragen dat binnen een afstand van 50 meter van het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit aspect wordt tevens betrokken bij de voorwaarden in de pachtovereenkomsten.

Uit de analyse blijkt dat een klein deel van het plangebied binnen 50 meter van agrarische gronden ligt waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op basis van locatiespecifieke omstandigheden, zoals teelt onder glas, landschappelijke inpassing, alternatieve bestrijdingsmethoden, feitelijk gebruik en gemeentelijk eigendom, kan in deze gevallen een kortere afstand dan 50 meter als aanvaardbaar worden beschouwd. Voor de percelen in eigendom van de gemeente wordt geborgd dat binnen 50 meter van het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.19 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de wijziging van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan enkel mag worden gewijzigd als:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan, dan wel een afwijking daarop, er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultaat worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

Met het planvoornemen worden nieuwe woningen in de gemeente Heusden mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken.

Op basis van alle resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid en kostenverhaal

De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 500 woningen mogelijk. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente en worden doorverkocht aan een ontwikkelende partij. Daarnaast zijn er kavels die worden verkocht aan particulieren. In de hiervoor op te stellen koopovereenkomst worden de kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van openbare voorzieningen meegenomen. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft geen kostenverhaalsregeling te worden getroffen. Hieruit blijkt dat omgevingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het vaststellen van kostenverhaalsregels niet nodig is en het plan economisch uitvoerbaar is.

5.1.2 Nadeelcompensatie

De mogelijke kosten van een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in artikel 15.1, lid 1 Omgevingswet (Nadeelcompensatie) zijn verdisconteerd in de grondprijzen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

In het kader van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan voor de 3e fase heeft er op 24 maart 2025 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor direct aanwonenden van het plangebied. Dat is gedaan in twee groepen, te weten de aanwonenden aan de oostzijde en de westzijde. Aansluitend was er een mogelijkheid om vragen te stellen. Ook konden er schriftelijk vragen worden nagezonden. Verder heeft er op 3 april 2025 een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden en is individueel gesproken met aanliggende (agrarische) bedrijven. Van de bijeenkomsten en gesprekken zijn verslagen gemaakt waarin ook de antwoorden op de (schriftelijke) gestelde vragen zijn opgenomen.

De ontwikkeling van de woonwijk staat niet ter discussie, wel zijn er op individueel niveau aspecten waarover de gemeente in gesprek is met betreffende belanghebbenden. Dat zijn geen aspecten die leiden tot ingrijpende wijzigingen maar vanuit de participatie wordt wel meegenomen dat er een gemaal zal worden gerealiseerd voor doorstroming van het water om stilstaand water te voorkomen in relatie tot waterkwaliteit. Vanuit de omliggende bedrijven is zorg uitgesproken over toenemend recreatief gebruik van de Hongerenburgweg (waaronder het uitlaten van honden) omdat soms geagiteerd wordt gereageerd op bestemmingsverkeer naar de bedrijven. Hierop aansluitend is ook aandacht gevraagd voor de langzaamverkeersverbinding vanuit de Marijnenlaan tussen nummers 35 en 37. Een aantal bedrijven zijn bezorgd dat de woningbouw de bedrijfsvoering belemmert. Hiervoor geldt dat vanuit de woningbouw voldaan moet worden aan afstandsnormen ten opzichte van de bedrijven. De gemeente is in gesprek met betreffende bedrijven, en waar aan de orde zijn in dit wijzigingsplan regels opgenomen ter bescherming van de bedrijven.

5.2.2 Advies en instemming

In het kader van het vooroverleg over de wijziging van het omgevingsplan De Grassen fase 3 zijn de wettelijk aangewezen bestuursorganen en relevante instanties in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Het betreft onder meer de GGD (Gezondheid, Milieu en Veiligheid Brabant), het waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord.

De ontvangen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota overleg behorende bij het ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan "De Grassen – fase 3" (zie bijlage III-19 Nota overleg (pdf-bestand)). Deze nota maakt als bijlage onderdeel uit van de besluitvorming.

De adviezen hebben met name betrekking op de aspecten gezondheid (waaronder volksgezondheid in relatie tot veehouderijen, PFAS in de bodem en gewasbeschermingsmiddelen), waterhuishouding, omgevingsveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Naar aanleiding van deze adviezen is de motivering op onderdelen aangescherpt en aangevuld. Dit betreft onder meer:

- een nadere afweging ten aanzien van woningbouw in relatie tot de nabijgelegen geitenhouderij, inclusief een faseringsregeling voor woningbouw binnen 500 meter;
- verduidelijking van de onderbouwing rond PFAS en het opnemen van een gebruiksregel uit oogpunt van extra gezondheidsbescherming;
- aanpassing en verduidelijking van de waterhuishoudkundige onderbouwing;
- aandacht voor bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Voor zover adviezen niet volledig zijn overgenomen, is dit gemotiveerd in de Nota overleg en in de betreffende paragrafen van deze motivering. De ontvangen reacties geven geen aanleiding om te concluderen dat het plan niet uitvoerbaar is of dat sprake is van strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.3 Vaststellingsprocedure

De wijziging van het omgevingsplan De Grassen fase 3 wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals van toepassing verklaard in de Omgevingswet.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt overeenkomstig de wettelijke vereisten.

Na afloop van de terinzagelegging worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en voorzien van een reactie in een nota van zienswijzen. Indien nodig wordt het wijzigingsbesluit naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

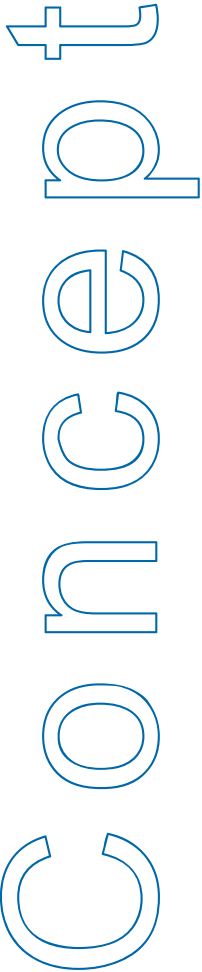
De gemeenteraad van Heusden stelt vervolgens het wijzigingsbesluit omgevingsplan, al dan niet gewijzigd, vast. Na vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, overeenkomstig de bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

IV Motivering De Hoeven 60c, Haarsteeg

1 Motivering De Hoeven 60c, Haarsteeg

De motivering voor de ruimtelijke ontwikkeling aan De Hoeven 60c in Haarsteeg is te vinden in bijlage IV-1 Motivering De Hoeven 60c, Haarsteeg (pdf-bestand).

Voor de vooroverlegreactie van de GGD op dit plan, zie bijlage V Bijlagen bij motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan, hoofdstuk 1.



V Bijlagen bij motivering bij regels nieuw deel omgevingsplan

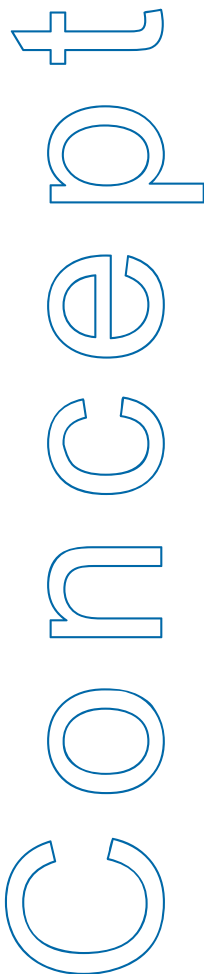
1 Nota overleg

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. In het wijzigingsbesluit 2026-01 wordt een eerste stap gezet.

Onderstaand zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Overlegreacties

Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
GGD Hart van Brabant	19 Maart 2026 Ten aanzien van het omzetten van de bestaande regels naar het nieuwe omgevingsplan (Spoor 1) hebben wij de volgende reactie vanuit de GGD ontvangen: Het is de GGD niet duidelijk wat met de stoeptegelsstrategie wordt bedoeld. Daarnaast geeft u aan dat er nu alleen bestemmingsplanregels beleidsluw worden omgezet op deze stoeptegels. Naar onze inschatting wordt het GGD advies pas relevant als de regels ook op specifieke locaties worden toegekend. Wanneer een initiatief een gevoelige bestemming betreft of wanneer het om een activiteit gaat die mogelijk effect heeft op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen/ gevoelige bestemmingen een dergelijk initiatief aan de GGD kan worden voorgelegd. Wij zullen zo'n initiatief dan toetsen aan de gezondheidkundige advieswaarden voor bepaalde milieufactoren en de gezondheidkundige impact zover dit mogelijk is. Het is vervolgens aan de gemeente om een afweging te maken in hoeverre zij het advies van de GGD willen overnemen. De gemeente kan een onderbouwing geven van de wijze waarop gezondheid is meegewogen in haar besluitvorming. De GGD toetst initiatieven aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn vaak niet in het gemeentelijk beleid verankerd. Door deze op te nemen in het omgevingsplan krijgen ze een juridische status. Het is voorstelbaar dat het lang niet altijd lukt om deze waarden in beleid op te nemen, omdat de gemeente ook rekening moet houden met andere belangen. Het is belangrijk dat de gemeente inzicht heeft in wat de consequenties zijn ten aanzien van gezondheid wanneer bepaalde uitgangspunten/ waarden in het omgevingsplan op te nemen. Door voorstellen van regels aan de GGD voor te leggen, kan daar vanuit het oogpunt gezondheid duiding aan worden gegeven. De GGD wijst de gemeente Heusden op het SPRONG project dat in de regio wordt uitgevoerd mbt de ontwikkeling van planregels voor het omgevingsplan.	De gemeente Heusden maakt gebruik van de 'stoeptegelsstrategie'. Deze strategie houdt in dat we de opzet van het omgevingsplan en de daarin opgenomen conceptregels koppelen aan een zeer klein en fictief werkingsgebied. Dit heeft tot gevolg dat deze regels onderdeel worden van het nieuwe deel van het omgevingsplan, maar feitelijk alleen in een zeer beperkt werkingsgebied van kracht zijn (alleen op die stoeptegels). Nadat de conceptregels zijn voorbereid en door de gemeenteraad zijn vastgesteld, rollen we ze langzaam uit over de gehele gemeente. Tot die tijd blijven de oude regels gelden. De exacte locatie voor onze 'stoeptegels' is het standbeeld "Voldane Man" in het van Greunsvenpark in Vlijmen. Ondanks dat wij voor een standbeeld hebben gekozen, blijven we dit wel 'stoeptegelsstrategie' noemen. Dit doen we, omdat deze strategie onder deze naam in meerdere gemeenten gebruikt wordt. Voor meer informatie over de stoeptegelsstrategie verwijzen we naar paragraaf 4.4 van het Transitieplan. Wanneer de gemeente een initiatief heeft, wordt deze per initiatief getoetst aan wet- en regelgeving. Daaronder valt ook het voeren van vooroverleg met de voor dat initiatief relevante vooroverlegpartners, waar de GGD er één van is. In het Wijzigingsbesluit worden geen milieuregels omgezet. Daarnaast heeft de gemeente bewust gekozen om regels eerst zo veel mogelijk beleidsluw om te zetten. De discussie over het al dan niet opnemen van strengere waarden is daarom nog niet gevoerd. Wel wil de gemeente graag benadrukken dat zij, zoals de GGD aangeeft, een belangenafweging maakt tussen de verschillende belangen, waaronder gezondheid. Wij gaan daarom nu niet in op het al dan niet opnemen van strengere waarden. De gemeente Heusden neemt deel aan het (regio) project SPRONG.



Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
	19 Maart 2026 Ten aanzien van de ontwikkeling De Hoeven 60c, Haars- teeg hebben wij de volgende reactie vanuit de GGD ont- vangen: <u>Geluid:</u> De bedrijfslocatie zal enkel door initiatiefnemers bezocht worden, waardoor de frequentie laag is. Omdat de richtafstand van 50 meter tot geluidsgevoelige bestem- mingen niet gehaald wordt, is er een akoestisch onder- zoek gedaan. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de meeste geluidsnormen. Wel vraagt de GGD aandacht voor de piekniveau's en cumulatieve geluidsbelasting. Bij het laden en lossen kan een piek optreden die hoger ligt. De cumulatieve normen moeten voldoen aan Lden van 50 dB (overdag) en 40 dB ('s nachts). Mochten deze worden overschreden, dan is het wenselijk om hiervoor maatregelen te nemen, bij voorkeur bij de bron. <u>Luchtkwaliteit:</u> Gesteld wordt dat de luchtkwaliteit geen significant negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. De GGD toetst de luchtkwaliteit niet aan de wettelijke normen. Ook binnen die normen kunnen gezondheidseffecten nog optreden. Daarom toetst de GGD aan de WHO advieswaarden. De concentratie PM10 voldoet hieraan, de concentratie PM2,5 en NO2 niet. Dit betekend dat de bewoners een kans lopen op gezond- heidseffecten samenhangend met de luchtkwaliteit. Dit geldt voor veel plaatsen in Nederland. Van belang is dat er geen verslechtering van de situatie optreedt en dat er zo veel mogelijk gestreefd naar een reductie van emissies samenhangend met de bedrijfsactiviteiten. <u>Geur:</u> De nieuwe activiteit is geen gevoelige bestemming. Derhalve hoeft de geurbelasting op het bedrijfsgebouw niet getoetst te worden aan advieswaarden voor gevoe- lige bestemmingen. Ook produceert het initiatief geenbe- lasting op bestaande gevoelige bestemmingen. <u>Spuitzones:</u> De nieuwe activiteit is geen gevoelige be- stemming. Evenmin wordt door het bedrijf geen gebruik gemaakt van dergelijke middelen. <u>Bodem:</u> De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er worden in de beoogde situatie geen nieuwe gebouwen gebouwd en het gebruik van de beoogde situ- atie is vergelijkbaar met het huidige gebruik. <u>Tot slot:</u> Gezondheid komt nog niet voldoende terug in de motivering van het initiatief. Met name de geluidsbe- lasting op de bestaande woning is vanuit gezondheid bezien een aandachtspunt. Wanneer besloten wordt de aanvraag te honoreren, is het belangrijk om een toelich- ting te geven hoe gezondheid in de besluitvorming is meegewogen.	De genoemde normen staan (deels) in het Besluit kwa- liteit leefomgeving en deels in de voormalige rijksregels (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). In paragraaf 5.6 en bijlage 5 van de motivering is hieraan getoetst. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt aan de eisen. Verder gaat het hier om een wijziging van het omge- vingsplan om het initiatief mogelijk te maken. Het is aan de initiatiefnemer om aan de regels in het plan te voldoen en de benodigde vergunningen of maatwerk- voorschriften aan te vragen en de benodigde meldingen te doen. Tijdens een omgevingsplanwijziging wordt al- leen een inschatting gemaakt of hieraan voldaan kan worden, niet de volledige toets bij een vergunning uit- gevoerd. De gemeente heeft getoetst aan de eisen die gelden op basis van de wet. Daaruit is geconcludeerd dat aan de normen is voldaan. Beleid op verdere reductie van emissies moet in breder perspectief gebeuren dan enkel op deze locatie. We nemen dit ter kennisgeving aan. We nemen dit ter kennisgeving aan. We nemen dit ter kennisgeving aan. Hoewel gezondheid niet expliciet wordt genoemd in de motivering, zijn de relevante onderwerpen wel degelijk opgenomen in de motivering van dit initiatief. Daarmee is gezondheid weldegelijk meegenomen. Voor het overige verwijzen we naar de rest van onze reactie.
Provincie Noord-Bra- bant	Geen reactie ontvangen	
Veiligheidsre- gio Brabant- Noord	Geen reactie ontvangen	
Waterschap Aa en Maas	5 Maart 2026 Het waterschap heeft geen opmerkingen over dit deel van het wijzigingsbesluit.	Geen reactie nodig.
Waterschap De Dommel	19 Maart 2026	

Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
	Het waterschap de Dommel heeft de volgende opmerkingen over het wijzigingsbesluit: Het is het waterschap opgevallen dat er een aantal links in het besluit niet werken. Het waterschap heeft de regeling tekst gebruikt. Omdat alleen een paar onderwerpen met de stoeptegelsstrategie worden uitgewerkt, is nog niet helemaal duidelijk op welke manier/plek een aantal waterbelangen later terugkomen in het geheel. Het gaat dan bijvoorbeeld om beperkingen voor (rioolwater)leidingen en waterkeringen. Ook van de provinciale instructieregels over waterberging, EVZ en attentiegebied waterhuishouding is niet duidelijk waar deze gaan landen. In de oogmerken bij artikel 7.2 zouden we graag toegevoegd zien: het ontwikkelen en in stand houden van een klimaat robuust watersysteem. In paragraaf 7.1.3 is artikel 7.14 gereserveerd voor "aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater". Hier komen de huidige regels uit de verordening fysieke leefomgeving over het aanbrengen van een waterberging in nieuwe situaties bij bouwen of verharden. Daarom is het logisch om bij artikel 7.20 aan te leveren documenten de volgende documenten op te nemen: onderbouwing, berekening en tekening van de aan te leggen regenwaterberging. Verder moet in hoofdstuk 9 ook regels opgenomen worden voor regenwaterberging bij het aanleggen van verhardingen niet zijnde gebouwen (wegen, pleinen parkeerplaatsen etc.). We zien dat er locaties met de Functie Water komen. Hiervoor zijn (gebruiks)regels gesteld in hoofdstuk 6. Het is (nog) niet duidelijk welke gebieden deze zullen omvatten. Welk water krijgt deze functie. Regels voor aanleggen, dempen, aanpassen o.i.d. van water zijn nog niet opgenomen in het plan. Als er geen regels in het plan komen, zijn deze regels dan zonder meer toegestaan of juist verboden. Voor gebruik is hier een expliciet artikel opgenomen. Dit ontbreekt bij de andere hoofdstukken. In paragraaf 7.2.13 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nog geen regels opgenomen voor waterstaatskundige bouwwerken (duikers, bruggen, stuwen). Komen deze er nog wel? En zo nee, zijn deze dan geheel verboden. Binnen de regels voor gebruiksactiviteiten is er een eigen paragraaf binnen de afdeling openbaar gebied. Binnen locaties "functie Water" is ook 'voorzieningen voor verkeer en verblijf'. Is dit passend? Tenzij de functie Water doorloopt bij kruisingen van wegen met watergangen. Als dit het geval is, geldt dit dan ook niet voor gebiedsontsluitingswegen. De motivering beschrijft dat dit gebiedstype Woongebied-ontwikkeling gebruikt zal worden voor nieuwbouwwijken met een flexibeler regeling. In de regels wordt naar dezelfde activiteiten verwezen. Waaruit blijkt de flexibeler regeling en hoe wordt het waterbelang geborgd?	Wij hebben het probleem gemeld bij de softwareleverancier. De niet werkende link verwijst naar de regeling. Met het Wijzigingsbesluit legt de gemeente inderdaad een basis voor het omgevingsplan. Daarbij volgen we op de meeste punten de VNG-systematiek. Het is nog niet exact duidelijk waar elk onderwerp exact land en op welke manier dit geregeld wordt. Dit bekijken we wanneer we dat onderwerp oppakken. Het voorgestelde oogmerk is toegevoegd aan artikel 7.2 en artikel 7.19. In artikel 7.20 staan de documenten genoemd die in ieder geval aangeleverd moeten worden bij bouwactiviteiten. Voor specifieke activiteiten en voor specifieke situaties kunnen aanvullende aanvraagvereisten worden gesteld. Dit is ook zo opgenomen voor 'het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken' (voorheen welstand) in artikel 7.9. Wanneer we waterbergingen opnemen in het omgevingsplan, zal dit bekeken worden. Hetzelfde geldt voor de regels over waterberging die in hoofdstuk 9 opgenomen moeten worden. De Functie Water is bedoeld voor de grotere oppervlaktewateren. Welke dat precies zullen zijn, zal in de toekomst bepaald worden. Immers is water ook binnen de functie 'openbaar gebied' mogelijk. Regels over het dempen, aanpassen van water zijn regels die in hoofdstuk 9 'regels met betrekking tot aanleggen' gaan landen. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe dit ingericht gaat worden. Het is daarmee ook niet duidelijk of een vergelijkbaar verbod in hoofdstuk 9 zal komen. Hoofdstuk 7 bevat een vergelijkbaar verbod met gebruik in artikel 7.4. In paragraaf 7.2.13 zijn wel bouwwerken voor waterstaatskundige werken opgenomen, maar deze bevinden zich onder de term 'kunstwerken'. Daarvoor is de begripsomschrijving opgenomen: <i>bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg en waterbouwkundige aard zoals bruggen viaducten duikers keerwanden beschoeiingen kademuren en dergelijke. Niet bedoeld wordt een object voor beeldende kunst, bedoeld in kunstobject.</i> Voorzieningen voor verkeer en verblijf is een brede term, waaronder diverse voorzieningen vallen. Hieronder zou ook bijvoorbeeld een aanlegsteiger kunnen vallen. Dit betekent overigens niet dat het bouwen of realiseren van een aanlegsteiger zomaar toegestaan wordt. De reactie over gebiedsontsluitingswegen kunnen wij niet plaatsen. Zowel 'voorzieningen voor verkeer en verblijf' als 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' zijn opgenomen binnen deze gebruiksactiviteit. Het Gebiedstype Woongebied – ontwikkeling krijgt een ruimere regeling, waarbij voor woningen niet gewerkt wordt met bouwvlakken. Ook wordt niet van tevoren vastgelegd waar de openbare ruimte komt. Dit komt overeen met de systematiek in de grotere ontwikkelingsplannen, zoals het bestemmingsplan 'De Grassen - fase 2'. Binnen bepaalde activiteiten zijn er specifieke regels

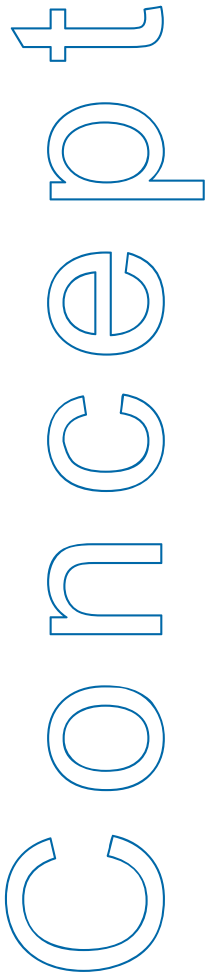
Organisatie	Reactie organisatie	Reactie gemeente Heusden
	Hoofdstuk 4 van de wegwijzer bevat een wegwijzer, waaruit blijkt welke regels in welk gebied van toepassing zijn. In artikel 5.1, lid 3 staat 'Met uitzondering van paragraaf 5.1.1 is een paragraaf in de hoofdstukken 5 tot en met 12 alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald, tenzij daar elders in de hoofdstukken 5 tot en met 12 van is afgeweken.'. Dit maakt de wegwijzer in hoofdstuk 4 overbodig, waardoor het nog steeds onduidelijk is welke regels van toepassing zijn.	opgenomen voor deze gebieden. Een voorbeeld hiervan is artikel 7.25, lid 3. Hoe het waterbelang geborgd wordt is ook hier een punt dat nog verder uitgewerkt moet worden. Wij begrijpen de onduidelijkheid die met deze bepaling wordt veroorzaakt. De bepaling is artikel 5.1, lid 3 wordt daarom geschrapt.

2 Verwerking vangnetregeling in de voormalige rijksregels

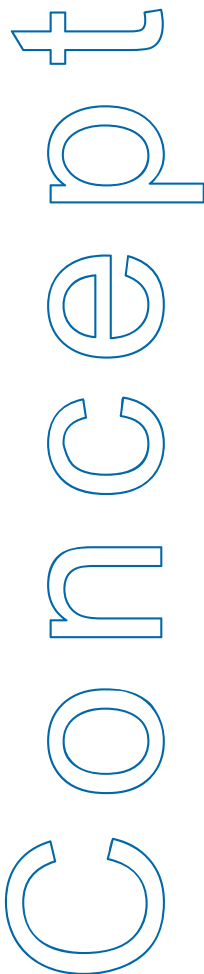
In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de wijzigingen in hoofdstuk 22 Activiteiten (voormalige rijksregels) van het omgevingsplan. In de eerste kolom staan de regels in de vangnetregeling. In de tweede kolom staan de regels zoals deze op 1 januari 2024 van rechtswege zijn opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. In de laatste kolom zijn de regels opgenomen na de technische verwerking.

Overzicht verwerking vangnetregeling

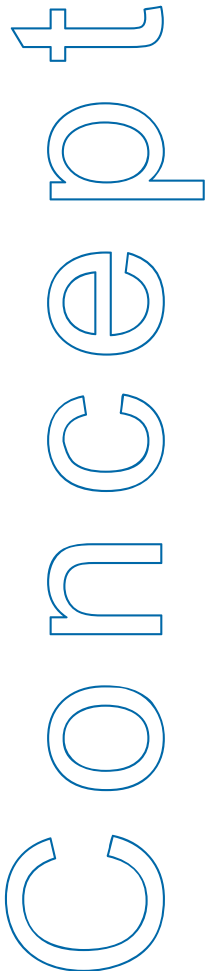
Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
Artikel 2.1 Begripsbepaling		
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bruidsschat: het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet.	-	-
Artikel 2.1a Geen rechtsgevolg vernummering bruidsschat		
De aanvullingen en afwijkingen in dit hoofdstuk zijn van overeenkomstige toepassing als artikelen van de bruidsschat zijn vernummerd of verletterd en de regels in de bruidsschat nog gelijkluidend zijn aan regels in de bruidsschat zoals die luiden op 1 januari 2024.	-	-
Artikel 2.1b Aanvulling artikel 22.27 - situering vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings	Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing	Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing
	Het verbod, bedoeld in Artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:	Het verbod, bedoeld in Artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:
	<i>a t/m e blijven ongewijzigd en zijn vanwege de omvang van de tabel weggelaten</i>	
	f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:	f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
	1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;	1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
1. In aanvulling op artikel 22.27, onder f, onder 2°, van de bruidsschat wordt onder een gebouw als bedoeld in dat onderdeel verstaan: een hoofdgebouw.	2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en	2. op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
2. In aanvulling op artikel 22.27, onder f, onder 3°, van de bruidsschat wordt onder de lijn, bedoeld in dat onderdeel, ver-	3. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;	3. achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend



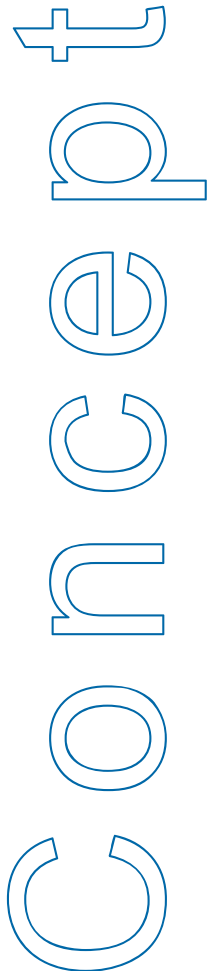
Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
staan: de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouw achter het hoofdgebouw te komen.		openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouw achter het hoofdgebouw te komen.
Artikel 2.2 Aanvulling artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij ruimtelijk plan in procedure	Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht	Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht
In aanvulling op artikel 22.33, eerste lid, onder a en b, van de bruidsschat wordt de omgevingsvergunning ook geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft voor de dag van ontvangst van de aanvraag:	In afwijking van Artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:	In afwijking van Artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
	a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.	a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
a. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; b. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of c. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.	-	c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
Artikel 2.2a. (aanvulling artikel 22.37 – eisen voor de situering van mantelzorgwoningen)	Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen	Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen



Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
In aanvulling op artikel 22.37, tweede lid, van de bruidsschat is dat lid alleen van toepassing als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dat lid niet voldoet aan de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, van de bruidsschat gestelde eisen.	1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen Artikel 22.36, onder a, onder 2, onder ii, van overeenkomstige toepassing. 2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in Artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen: a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en c. buiten de bebouwde kom. -	1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen Artikel 22.36, onder a, onder 2, onder ii, van overeenkomstige toepassing. 2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in Artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen: a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en c. buiten de bebouwde kom. 3. Artikel 22.37, tweede lid, is alleen van toepassing als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dat lid niet voldoet aan de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, van de gestelde eisen.
	Artikel 2.3 Aanvulling artikel 22.39 - activiteit niet van rechtswege in overeenstemming met tijdelijke deel omgevingsplan Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht: <i>a en b blijven ongewijzigd en zijn vanwege de omvang van de tabel weggelaten</i> c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in: <i>1 t/m 12 blijven ongewijzigd en zijn vanwege de omvang van de tabel weggelaten</i> 13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is. - In aanvulling op artikel 22.39, onder c, van de bruidsschat is artikel 22.36, aanhef en onder a en c, van de bruidsschat ook niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht op een locatie binnen een afstand als bedoeld in artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.	Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht: c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in: 13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is. 14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.
Artikel 2.3a. (aanvulling artikel 22.54 – geluidregels niet van toepassing op dove gevels Wet geluidhinder of afwijken via Interimwet stad-en-milieubenadering)	Artikel 22.54 Toepassingsbereik	Artikel 22.54 Toepassingsbereik

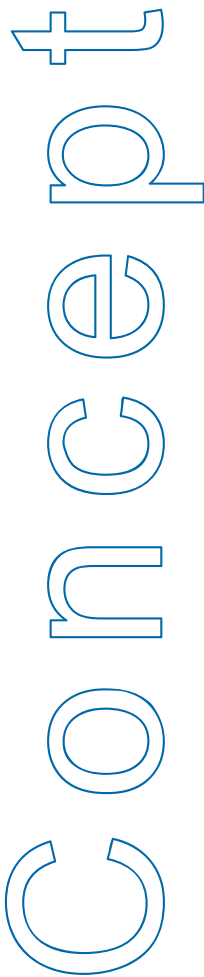


Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
In aanvulling op artikel 22.54 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat niet van toepassing op:	-	5. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
a. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; en	-	a. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; en
b. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.	-	b. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.
Artikel 2.3b. (aanvulling artikel 22.55 – geluidregels niet van toepassing op mantelzorgwoningen)	Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking	Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking
In aanvulling op artikel 22.55 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat ook niet van toepassing op het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.	-	3. Paragraaf 22.3.4 is ook niet van toepassing op het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
Artikel 2.4 Aanvulling artikel 22.55 - geluidsregels niet van toepassing op hoogspanningsverbindingen	Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking	Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking
In aanvulling op artikel 22.55 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.	-	4. In afwijking van artikel 22.54 is paragraaf 22.3.4 niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.
Artikel 2.4a Aanvulling artikel 22.61a - gegevens en bescheiden voor activiteiten op een industrieterrein waarvoor geluidsproductieplafonds zijn vastgesteld	Artikel 22.61a Gegevens en bescheiden	Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek
In aanvulling op artikel 22.61a van de bruidsschat geldt dat artikel ook voor activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.	Dit artikel is van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein.	3. In afwijking van het eerste en tweede lid zijn voor een activiteit op een gezoneerd industrieterrein of activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidsproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld het zesde en zevende lid van toepassing.
Artikel 2.4b. (aanvulling artikel 22.84 – regels trillingen niet van toepassing op mantelzorgwoningen)	Artikel 22.84 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking	Artikel 22.84 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking
	In afwijking van Artikel 22.83, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:	1. In afwijking van Artikel 22.83, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
	a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of	a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
	b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.	b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

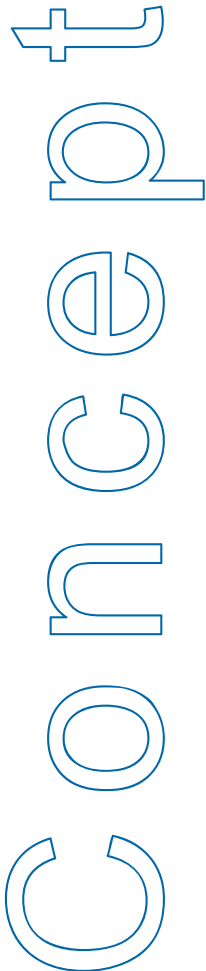


Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
In aanvulling op artikel 22.84 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat niet van toepassing op trillingen door een activiteit op een trillinggevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.	-	2. Paragraaf 22.3.5 is niet van toepassing op trillingen door een activiteit op een trillinggevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
Artikel 2.4c. (aanvulling artikel 22.91 – geurregels niet van toepassing op mantelzorgwoningen)	Artikel 22.91 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking	Artikel 22.91 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking
In aanvulling op artikel 22.91 van de bruidsschat zijn de waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5 van de bruidsschat, en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245 van de bruidsschat, ook niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw of geurgevoelig object waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.	In afwijking van Artikel 22.90, eerste lid, zijn de waarden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.5, en de afstanden, bedoeld in Subparagraaf 22.3.6.2 en Subparagraaf 22.3.6.4 en Artikel 22.245, niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is maar mag worden gebouwd op grond van:	3. De waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.5 en de afstanden, bedoeld in de paragrafen 22.3.6.2 en 22.3.6.4 en artikel 22.245, zijn ook niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw of geurgevoelig object waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
Artikel 2.4d. (aanvulling artikel 22.200 – geurregels voedingsmiddelenindustrie niet van toepassing op mantelzorgwoningen)	Artikel 22.200 Toepassingsbereik	Artikel 22.200 Toepassingsbereik
	1. Deze paragraaf is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving.	1. Deze paragraaf is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
	2. Deze paragraaf is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.129, eerste lid, 3.130 of 3.131 van het Besluit activiteiten leefomgeving.	2. Deze paragraaf is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.129, eerste lid, 3.130 of 3.131 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
In aanvulling op artikel 22.200 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.16 van de bruidsschat ook niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.	-	3. Deze paragraaf is niet van toepassing op de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
Artikel 2.4e. (aanvulling artikel 22.215 – regels slagschaduw niet van toepassing op mantelzorgwoningen)	Artikel 22.215 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking	Artikel 22.215 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking
In aanvulling op artikel 22.215 van de bruidsschat is paragraaf 22.3.18 van de bruidsschat ook niet van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat.	-	3. Deze paragraaf is niet van toepassing op slagschaduw door een windturbine in een verblijfsruimte van een slagschaduwgevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.
Artikel 2.4f. (aanvulling afdeling 22.4 – rekenregels)	Artikel 22.271 Toepassingsbereik	Artikel 22.271 Toepassingsbereik en rekenregels
	Deze afdeling is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:	1. Deze afdeling is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:

Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
	a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.	a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.
      	1. In aanvulling op afdeling 22.4 van de bruidsschat gelden de volgende regels bij het bepalen en het beoordelen van het geluid door een weg of spoorweg als bedoeld in die afdeling. 2. Onder het geluid door een weg of spoorweg wordt verstaan: het geluid door de aan te leggen of te wijzigen weg of spoorweg. 3. Het geluid door een weg of spoorweg wordt bepaald: a. voor het geluid door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVe bij de Omgevingsregeling; en b. voor het geluid door een lokale spoorweg die niet bij omgevingsverordening is aangewezen op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVf bij de Omgevingsregeling. 4. Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding, wordt: a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.	2. Onder het geluid door een weg of spoorweg wordt verstaan: het geluid door de aan te leggen of te wijzigen weg of spoorweg. 3. Het geluid door een weg of spoorweg wordt bepaald: a. voor het geluid door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVe bij de Omgevingsregeling; en b. voor het geluid door een lokale spoorweg die niet bij omgevingsverordening is aangewezen op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVf bij de Omgevingsregeling. 4. Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding, wordt: a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.
Artikel 2.4g. (aanvulling artikel 22.272 – toepassingsbereik binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg)	Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg	Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg
1. In aanvulling op artikel 22.272, eerste lid, van de bruidsschat is dat lid van de bruidsschat niet van toepassing als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: a. waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond	-	4. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: a. waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond

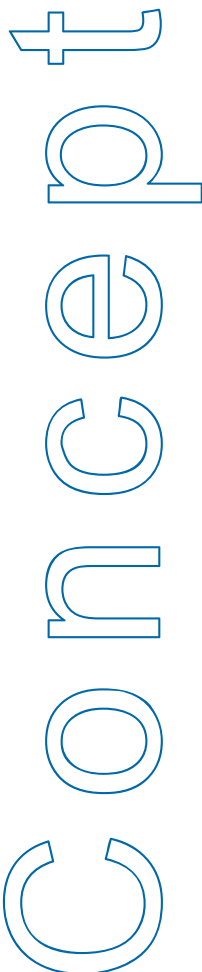


Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
van artikel 22.36, aanhef en onder a of c, van de bruidsschat; of		van artikel 22.36, aanhef en onder a of c; of
b. dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:	-	b. dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
1 - op grond van dit omgevingsplan, met uitzondering van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of		1 - op grond van dit omgevingsplan, met uitzondering van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
2 - op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.		2 - op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. In afwijking van artikel 22.272, tweede lid, onder f, onder 1°, van de bruidsschat wordt in plaats van '50 dB' gelezen: 52 dB.	f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:	f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
3. In afwijking van artikel 22.272, tweede lid, onder f, onder 2° en 3°, van de bruidsschat wordt in plaats van '2 dB' gelezen: 1 dB.	1 - niet meer dan 50 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw;	1 - niet meer dan 52 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw;
4. In afwijking van artikel 22.272, tweede lid, onder f, onder 3°, van de bruidsschat wordt in plaats van 'hoger is dan 48 dB' gelezen: hoger is dan 51 dB.	2 - als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenedering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan 2 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of	2 - als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenedering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan 1 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of
	3 - als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan 48 dB: niet meer dan 2 dB meer dan de heersende waarde.	3 - als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan 51 dB: niet meer dan 1 dB meer dan de heersende waarde.
Artikel 2.4h. (aanvulling artikel 22.274 – aanvraagvereiste binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg)	Artikel 22.274 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg	Artikel 22.274 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg
In afwijking van artikel 22.274, onder a, onder 3°, van de bruidsschat wordt in plaats van '2 dB' gelezen: 1 dB.	Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een akoestisch onderzoek naar: (...) 3 - het geluid door andere wegen of niet te wijzigen delen van de weg, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de wijziging van een weg zal leiden tot een toename van meer dan 2 dB van het geluid op geluidgevoelige gebouwen door die wegen of delen;	Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een akoestisch onderzoek naar: (...) 3 - het geluid door andere wegen of niet te wijzigen delen van de weg, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de wijziging van een weg zal leiden tot een toename van meer dan 1 dB van het geluid op geluidgevoelige gebouwen door die wegen of delen;
Artikel 2.4i. (aanvulling artikel 22.275 – beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg)	Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg	Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg
	Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 L _{den} wordt overschreden.	Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 L _{den} wordt overschreden.



Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
In aanvulling op artikel 22.275 van de bruidsschat wordt de omgevingsvergunning verleend als de grenswaarde alleen wordt overschreden op:	-	2. In aanvulling op het eerste lid, wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 22.272, eerste lid, alleen verleend als de grenswaarde alleen wordt overschreden op:
a. een niet-geluidgevoelige gevel;	-	a. een niet-geluidgevoelige gevel;
b. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; of	-	b. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; of
c. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.	-	c. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.
Artikel 2.5 Aanvulling artikel 22.278 Specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij ruimtelijk plan in procedure	Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht	Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht
In aanvulling op artikel 22.278, eerste lid, onder a en b, van de bruidsschat wordt de omgevingsvergunning ook geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft voor de dag van ontvangst van de aanvraag:	1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:	1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
	a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of	a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of
	b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.	b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.
a. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;	-	c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
b. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling inge-	-	d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling inge-

Hoofdstuk 2 Vangnetregeling omgevingswet	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) op 1 januari 2024	H22 Activiteiten (voormalige rijksregels) na technische verwerking
volge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of c. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.	-	volge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.



VI Overzicht Documentenbijlagen

I-1 Werkingsgebieden wonen in kernwinkelgebieden (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/9598307f1b44f0996172ea200e56e1/hid@2026-08-17;18084661
III-1 Lagenbenadering (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/4a8bc28e8edc4229a6014c69a149920a/hid@2026-08-17;18084661
III-2 Waterhuishoudkundigplan (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/ef7c8a3819843ab857c5beee6202f/hid@2026-08-17;18084661
III-3 Luchtkwaliteit (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/4ac346c0ae5a4ff6b5cde133ae8baabb/hid@2026-08-17;18084661
III-4 Akoestisch onderzoek (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/205eb65980744e03ae92112135ed252/hid@2026-08-17;18084661
III-5 Verkennend bodemonderzoek (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/1c86ecd97d104db89525d2c63932d/hid@2026-08-17;18084661
III-6 Nader bodemonderzoek (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/bbcbf93470459488366c3038e853b62/hid@2026-08-17;18084661
III-7 Memo situatie beschrijving PFAS (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/849a733aea4b426ba7bf102c5d2b25/hid@2026-08-17;18084661
III-8 Onderzoek geurhinder (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/855cc9d941ef4291b3630e0cd0ef431/hid@2026-08-17;18084661
III-9 Verkeersonderzoek (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/6678301f54e4d44c027173c441b2ed/hid@2026-08-17;18084661
III-10 Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/35e990a004f71a52b90e7d69e3747/hid@2026-08-17;18084661
III-11 Quicksan natuur (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/17354607582147549a24b92ab0c10db/hid@2026-08-17;18084661
III-12 Nader onderzoek ecologie (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/1321551c9554f8aaa4b27c946b628/hid@2026-08-17;18084661
III-13 Ecologisch onderzoek bevers (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/7644567203894603a7b79cd6b250cab9/hid@2026-08-17;18084661
III-14 Stikstofberekeningen (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/85b820ba672440b84c617a9cd4540/hid@2026-08-17;18084661
III-15 Passende beoordeling (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/edb1494a10734548079993ab018d7/hid@2026-08-17;18084661
III-16 Project mer-beoordeling (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/655ced4db3947fab049463825c0292/hid@2026-08-17;18084661
III-17 Detectierapportage Niet Gesprongen Explosieven (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/728e6ee9532e4071e9dbfaeb8f62a2b/hid@2026-08-17;18084661
III-18 Energie- en duurzaamheidsscan (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/93f09e0ab0ae447d802236f315326b9/hid@2026-08-17;18084661
III-19 Nota overleg (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/6896163b47e4020b24e9489efc224bb/hid@2026-08-17;18084661
IV-1 Motivering De Hoeven 60c, Haarsteeg (pdf-bestand)	/joinid/pubdata/gm/0797/2026/c3dc7b4f7e9a415ea1c2540c13ca705b/hid@2026-08-17;18084661