

Wijziging Omgevingsplan gemeente Helmond 'De Bergen'

De raad van de gemeente Helmond,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025;

gelet op de bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Helmond te wijzigen conform Bijlage A bij het wijzigingsbesluit 'De Bergen'.

Artikel II

De delen van de bestemmingsplannen 't Hout, Paraplubestemmingsplan Parkeren en Paraplubestemmingsplan Waterberging 2024, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0794/2025/58fb7516e1634bfba56abba3238dc2c7/nld@2025-10-08;13495468 te laten vervallen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Helmond, in de openbare vergadering op 07-10-2025

*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

Voor hoofdstuk 2 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. De begripsbepalingen van dit omgevingsplan staan in Bijlage I.
2. Tenzij daarvan in dit omgevingsplan is afgeweken, gelden voor dit omgevingsplan ook de begripsbepalingen uit Bijlage I van:
 - a. het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - b. het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - c. het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - d. het Omgevingsbesluit.
3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn op de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in het op de locatie geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.
4. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn daar waar een TAM-omgevingsplan geldt de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-omgevingsplan.
5. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
6. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van subparagraaf 22.3.74 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 Oogmerk regels omgevingsplan

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

Artikel 1.3 Waar regels gelden

1. De regels in dit omgevingsplan gelden binnen het gehele grondgebied van de gemeente Helmond, tenzij in de regels is bepaald of uit de regels volgt dat het geografisch werkingsgebied is beperkt.
2. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing indien deze in strijd zijn met de regels op de locaties ruimtelijke regels definitief deel.
3. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat een overzicht van informatieobjecten.

Artikel 1.4 Normadressaat

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

Artikel 1.5 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het bevoegd gezag worden die ondertekend en voorzien van:

- a. de aanduiding van de activiteit;

- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

Artikel 1.6 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

Voor zover gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 1.5 zijn verstrekt, worden:

- a. voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 1.5, wijzigen, de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag;
- b. ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

Artikel 1.7 Algemene meet- en rekenbepalingen

- 1. Op het bepalen van de gebruiksoppervlakte en bruto-vloeroppervlakte is NEN 2580 van toepassing.
- 2. Als in een regel een norm is gegeven die geldt op een locatie, geldt deze norm per afzonderlijke locatie.
- 3. Op het bepalen van de geluidsbelasting op een gevel zijn de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing.
- 4. Voor toepassing van dit omgevingsplan worden de waarden die daarin in meter of m² zijn uitgedrukt, 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 tot ten hoogste 1 meter buiten beschouwing blijven.
- 5. Voor de toepassing van het vierde lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.
- 6. In dit omgevingsplan worden de volgende meet- en rekenbepalingen gehanteerd:
 - a. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - b. breedte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidsmuren;
 - c. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - d. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - e. hoogte van een bouwlaag: tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen bouwlagen;
 - f. hoogte van een windturbine: vanaf het maaiveld tot aan de (wieken)as van de windturbine;
 - g. horizontale diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;
 - h. inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - i. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein, ter plaatse van het bouwwerk;
 - j. verticale diepte van een bouwwerk: van het maaiveld tot aan de onderzijde van de vloer van het ondergrond gelegen (deel van het) gebouw.
- 7. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarvan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 1.8 Dynamische verwijzing beleidsregels

Als een in dit omgevingsplan genoemde beleidsregel wordt gewijzigd, dient de nieuwe (gewijzigde) beleidsregel te worden toegepast.

B

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
 2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
 3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan.
- [Vervallen]

C

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 Regels over gebruik en functies

[Gereserveerd]

Afdeling 2.1 Algemene gebruiksregels

Paragraaf 2.1.1 Algemeen

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

1. In dit hoofdstuk staan de regels over het gebruik van gronden en bouwwerken en de verschillende functies, die aan locaties worden toegedeeld.
2. Afdeling 2.2 is niet van toepassing op de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking'. Daar wordt het functie van gronden en bouwwerken bepaald door de bestemming die op grond van het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan geldt.

Artikel 2.2 Verboden gebruik

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een in afdeling 2.2 aan een locatie gegeven functie en de daarop betrekking hebbende regels, of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in dit hoofdstuk. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval hetgeen hieronder staat verstaan, tenzij ter plaatse het specifieke gebruik wel is toegestaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;

- c. een gebruik van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen consumenten-, professioneel- en theaternuurwerk alsmede detailhandel in consumenten-, professioneel- en theaternuurwerk;
- d. het beoefenen van de modelvliegtuigsport alsmede voor het racen of crossen al dan niet in wedstrijdverband met motorvoertuigen, motoren, bromfietsen, scooters en fietsen;
- e. een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 2.3 Beperkingen grootschalige logistiek

Ter plaatse van beperkingen grootschalige logistiek is nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek verboden.

Artikel 2.4 Verbod hyperscale datacentra

1. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een hyperscale datacentrum.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit die op grond van het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd op of voor 16 februari 2022.

Paragraaf 2.1.2 Parkeernormen (voor fietsen en auto's)

Artikel 2.5 Toepassingsbereik

In deze paragraaf staan regels over het aantal parkeerplaatsen, dat bij het gebruik van gronden en bouwwerken gerealiseerd en in stand gehouden moet worden.

Artikel 2.6 Parkeernormen

Voor de toepassing van deze paragraaf gelden de parkeernormen volgens één van de volgende beleidsregels:

- a. Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024;
- b. Beleidsregel parkeernormen Automotive Campus Helmond 2018; of
- c. Beleidsregel Parkeernormen Brainport Smart District 2022.

Artikel 2.7 Regels bij het binnenplans wijzigen van bestaand gebruik

In aanvulling op artikel 2.2 is het verboden om de functie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere functie wanneer het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein niet in overeenstemming is of wordt gebracht en vervolgens in stand wordt gehouden, met de voor het nieuwe gebruik geldende parkeernorm die voortvloeit uit de beleidsregel parkeernormen uit artikel 2.6.

Artikel 2.8 Maatwerkvoorschrift bij wijzigen bestaand gebruik

1. Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen waarmee kan worden afgeweken van artikel 2.7, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. sprake is van bijzondere gebieden of bijzondere situaties; en
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en/of fysieke leefomgeving.
2. Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan inhouden een voorschrift met betrekking tot het behoud van een passend aantal parkeerplaatsen.
3. Bij het verzoek tot het geven van een maatwerkvoorschrift worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het planologisch gebruik dat plaatsvindt en de omvang daarvan, en het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen dat daarbij op eigen terrein aanwezig is;
 - 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.

Afdeling 2.2 Type functies

Paragraaf 2.2.1 Wonen

Subparagraaf 2.2.1.1 Wonen algemeen

Artikel 2.9 Toepassingsbereik

1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'wonen'.
2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor wonen in een woning.
3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
 - a. tuinen en erven;
 - b. paden en overige verhardingen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 2.10 Toegestaan ander gebruik

Ter plaatse van 'garagebox' mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt voor een garagebox. In een garagebox is het stallen van (motor)voertuigen en het gebruik voor huishoudelijke bergruimte toegestaan ten behoeve van de functie 'wonen'.

Artikel 2.11 Omvang, situering en typering

1. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij 'aantal woningen' is aangegeven.
2. Ter plaatse van 'aantal woningen' is het maximum toegestane aantal woningen het daar bepaalde aantal.

Artikel 2.12 Beroep of bedrijf aan huis

1. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor een beroep en/of bedrijf aan huis, onder de voorwaarden dat:
 - a. hiervoor maximaal 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m² wordt gebruikt;
 - b. het gebruik van de woning ten behoeve van wonen overheersend blijft;
 - c. het beroep of bedrijf uitsluitend door de bewoner(s) zelf wordt uitgeoefend;
 - d. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 - e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de beroepsuitoefening;
 - f. het niet gaat om de vervaardiging of bereiding van voedsel;
 - g. het niet gaat om een pension voor dieren;
 - h. de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
2. Op degene die een beroep of bedrijf aan huis uitoefent, rust de bijzondere zorgplicht datgene in het werk te stellen wat redelijkerwijze kan worden verlangd om hinder op de woonomgeving door de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis te voorkomen.
3. Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen over de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis om onaanvaardbare hinder voor het woon- en leefklimaat tegen te gaan.

Artikel 2.13 Kleinschalige kamerbewoning

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor kleinschalige kamerbewoning of hospitaverhuur, onder de voorwaarden dat:

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt door maximaal één huishouden plus één persoon, die niet tot het huishouden behoort waaronder begrepen inwoning en hospitaverhuur;
- b. de eigenaar/bewoner in de woning woont;
- c. de kamer voor kleinschalige kamerverhuur een aaneengesloten gebruiksoppervlakte van minimaal 7,5 m² heeft (exclusief gemeenschappelijke ruimten);
- d. de kamerbewoner in totaal 25 m² gebruiksoppervlakte heeft in de woning, inclusief gemeenschappelijke ruimten;

- e. het geen zelfstandige woonruimte betreft;
- f. de kamerbewoning uitsluitend in het hoofdgebouw plaatsvindt.

Artikel 2.14 Verboden gebruik

- 1. Het is verboden een vrijstaand bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor bewoning, met uitzondering van huisvesting in verband met mantelzorg.
- 2. Het is verboden een 'garagebox' als bedoeld in artikel 2.10 te gebruiken voor bewoning.
- 3. Het is verboden een woning en/of kamergewijs bewoonde woning te wijzigen naar twee of meer woningen.

Subparagraaf 2.2.1.2 Omgevingsplanactiviteit wonen

Artikel 2.15 Bed & breakfast

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning en/of de bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bed & breakfast.
- 2. De omgevingsvergunning voor het gebruik als bed & breakfast wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 - a. de bed & breakfast wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning zelf;
 - b. er mag geen gebruik worden gemaakt van extern personeel;
 - c. de bed & breakfast heeft maximaal 2 kamers;
 - d. er mag ruimte zijn voor maximaal 4 gasten in totaal;
 - e. de bed & breakfast is qua uitstraling en gebruik ondergeschikt aan de woonfunctie van het gebouw;
 - f. in de bed & breakfast mogen uitsluitend logies en ontbijt worden aangeboden;
 - g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Per te verhuren kamer dient minimaal 1 extra en individueel te bereiken parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn en in stand te worden gehouden;
 - h. de bed & breakfast mag geen onevenredige overlast veroorzaken voor de omgeving; en
 - i. de vergunninghouder is verantwoordelijk voor het waarborgen van een (brand)veilige situatie voor de gasten, met in ieder geval een rookmelder in iedere gastenkamer en duidelijk aangegeven vluchtroutes.
- 3. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. beschrijving van het initiatief, met daarbij het aantal overnachtingsplaatsen, de doelgroep en faciliteiten;
 - b. situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormen beschikbare parkeerplaatsen. Voor elke kamer in de bed & breakfast dient 1 parkeerplaats beschikbaar te zijn; en
 - c. een plattegrond van de bestaande situatie en de gewijzigde situatie, voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning en de ruimten die voor de bed & breakfast gebruikt gaan worden met daarbij behorende faciliteiten.

Paragraaf 2.2.2 Groen

Artikel 2.16 Toepassingsbereik

- 1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'groen'.
- 2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen.
- 3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
 - a. speelvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. geluidwerende voorzieningen;
 - e. civiele kunstwerken;
 - f. beeldende kunstobjecten;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 2.17 Toegestaan ander gebruik

[Gereserveerd]

Paragraaf 2.2.3 Water

Artikel 2.18 Toepassingsbereik

1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'water'.
2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:
 - a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. waterberging;
 - c. oevers en taluds;
 - d. civiele kunstwerken;
 - e. waterstaatswerken.

Artikel 2.19 Toegestaan ander gebruik

[Gereserveerd]

Paragraaf 2.2.4 Verblijfsgebied

Artikel 2.20 Toepassingsbereik

1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'verblijfsgebied'.
2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor wegen, straten en pleinen, gericht op verblijf, bestemmingsverkeer en de afwikkeling van doorgaand verkeer.
3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
 - a. voet- en fietspaden;
 - b. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. civiele kunstwerken;
 - g. beeldende kunstobjecten;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 2.21 Toegestaan ander gebruik

[Gereserveerd]

Paragraaf 2.2.5 Verkeer

Artikel 2.22 Toepassingsbereik

1. In deze paragraaf staan de regels over locaties met de functie 'verkeer'.
2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor wegen en straten, gericht op de afwikkeling van doorgaand verkeer.
3. Naast het gebruik als bedoeld in het tweede lid is het volgende bijbehorende gebruik in ieder geval toegestaan:
 - a. voet- en fietspaden;
 - b. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. geluidwerende voorzieningen;
 - e. civiele kunstwerken;
 - f. beeldende kunstobjecten;

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

-

Artikel 2.23 Toegestaan ander gebruik

[Gereserveerd]

D

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

Hoofdstuk 3 Overige regels over gebruik

E

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 Regels over bouwwerken

[Gereserveerd]

Afdeling 4.1 Algemeen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

In dit hoofdstuk staan de regels over bouwwerken en over het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 4.2 Toegestane bouwwerken

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd en in stand worden gehouden op een wijze die in overeenstemming is met de regels in dit hoofdstuk.

Artikel 4.3 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

1. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend, wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
 - b. het straatpeil is uitgezet.
2. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over het eerste lid, waarmee kan worden afge-
weken van het eerste lid.

Artikel 4.4 Waterberging

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen ver-
leend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende waterberging
en de instandhouding daarvan.
2. De maatvoering, het functioneren en de instandhouding van de waterberging, worden vast-
gesteld met toepassing van de beleidsregel 'Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen',
vastgesteld op 12-12-2023, in werking getreden op 23-12-2023.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning voor een
omgevingsplanactiviteit bouwwerken afwijken van het bepaalde in het eerste lid als het reali-
seren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.
4. Dit artikel is niet van toepassing indien de bij de ontwikkeling beoogde aan te leggen verharding
minder dan 50 m² bedraagt.

Artikel 4.5 Repressief welstandstoezicht

1. Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met een goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
 - a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
 - b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.
2. Totdat beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, zijn vastgesteld, geldt overeenkomstig artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel gold tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, als de beleidsregels, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4.6 Overgangsrecht monumenten

1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder gemeentelijk monument respectievelijk voorbeschermd gemeentelijk monument ook verstaan een monument of archeologisch monument dat op grond van een gemeentelijke verordening is aangewezen respectievelijk waarop, voordat het is aangewezen, die verordening van overeenkomstige toepassing is.
2. Het eerste lid is van toepassing:
 - a. als het gaat om een aangewezen monument of archeologisch monument: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie gemeentelijk monument is gegeven; en
 - b. als het gaat om een monument of archeologisch monument waarop voordat het is aangewezen de verordening van overeenkomstige toepassing is: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie gemeentelijk monument is gegeven of het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om die functie te geven.

Artikel 4.7 Mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

Artikel 4.8 Verbod hyperscale datacentra

1. Het is verboden om een hyperscale datacentrum te bouwen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit die op grond van het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd op of voor 16 februari 2022.

Afdeling 4.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Paragraaf 4.2.1 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Artikel 4.9 Vergunningplicht

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

Artikel 4.10 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het bouwwerk niet in strijd is met de regels in dit hoofdstuk;
- b. het voorgenomen gebruik van het bouwwerk niet in strijd is met de regels in hoofdstuk 2.

Artikel 4.11 Algemene aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bouwkosten;

- b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een opgave van het gebruiksoppervlak in m² per ruimte en van het totaal van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 - 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 - 5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- f. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het maaiveld en het aantal bouwlagen;
- g. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- h. 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;
- i. 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;
- j. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, 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:
 - 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - 2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - 3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - 4. 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;
- 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; en
- l. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan, waaronder gegevens en bescheiden die volgens beleidsregels bij de aanvraag moeten worden verstrekt.

Artikel 4.12 Invulling algemeen aanvraagvereiste mobiele verontreinigingssituatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.2 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerk

Artikel 4.13 Beoordelingsregel over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken

- 1. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit. Deze regel geldt niet voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.
- 2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.
- 3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als 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 onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als 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 4.14 Voorschriften over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken

Aan een omgevingsvergunning kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in artikel 4.13 eerste lid, genoemde belang.

Paragraaf 4.2.3 Parkeren

Artikel 4.15 Beoordelingsregel parkeren

1. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein en de instandhouding daarvan.
2. Of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld aan de hand van de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024', de 'Beleidsregel parkeernormen Automotive Campus Helmond 2018' of de 'Beleidsregel Parkeernormen Brainport Smart District 2022'.

Paragraaf 4.2.4 Bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

Artikel 4.16 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.17 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: bodem of gebouw alsnog geschikt maken

[Gereserveerd]

Artikel 4.18 Beoordelingsregels voor bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

[Gereserveerd]

Artikel 4.19 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: na einde activiteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Windhinder

Artikel 4.20 Beoordelingsregel windhinder en windgevaar

[Gereserveerd]

Artikel 4.21 Instandhouding acceptabel windklimaat

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.6 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Artikel 4.22 Geografisch werkingsgebied

[Gereserveerd]

Artikel 4.23 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.24 Waar gelden de waarden

[Gereserveerd]

Artikel 4.25 Beoordelingsregel geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtgebieden

[Gereserveerd]

Artikel 4.26 Aanvaardbaarheid geluidgevoelige gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 4.27 Overschrijding van de standaardwaarde

[Gereserveerd]

Artikel 4.28 Overschrijding grenswaarde bij vervangende nieuwbouw

[Gereserveerd]

Artikel 4.29 Overschrijding grenswaarde bij functiewijziging

[Gereserveerd]

Artikel 4.30 Overschrijding grenswaarde: niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.31 Overschrijding grenswaarde - maatregelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.32 Overschrijding grenswaarde vanwege zwaarwegende belangen; niet geluidgevoelige gevel

[Gereserveerd]

Artikel 4.33 Belang van een geluidluwe gevel

[Gereserveerd]

Artikel 4.34 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

[Gereserveerd]

Artikel 4.35 Bepalen van gezamenlijk geluid

[Gereserveerd]

Artikel 4.36 Vergunningvoorschriften

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie**Artikel 4.37 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie**

[Gereserveerd]

Afdeling 4.3 Ruimtelijke bouwregels**Paragraaf 4.3.1 Gebouwen**

Artikel 4.38 Toepassingsbereik

In deze paragraaf staan de regels over het bouwen van gebouwen.

Artikel 4.39 Waar zijn gebouwen toegestaan

1. Een gebouw is, tenzij in dit omgevingsplan anders is bepaald, uitsluitend toegestaan ter plaatse van een 'bouwvlak'.
2. Op overkluisde waterlopen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4.40 Bouwhoogte gebouwen

Ter plaatse van 'maximum bouwhoogte' is de maximum bouwhoogte van een gebouw de daar bepaalde waarde.

Artikel 4.41 Goothoogte gebouwen

Ter plaatse van 'maximum goothoogte' is de maximum goothoogte van een gebouw de daar bepaalde waarde.

Artikel 4.42 Dakhelling en kapvorm

[Gereserveerd]

Artikel 4.43 Bebouwd oppervlak (m2)

[Gereserveerd]

Artikel 4.44 Bebouwd oppervlak (%)

[Gereserveerd]

Artikel 4.45 Bruto-vloeroppervlakte (m2)

[Gereserveerd]

Artikel 4.46 Nutsvoorzieningen

1. De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.
2. De maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 25 m².

Artikel 4.47 Ondergrondse gebouwen

1. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op ondergeschikte bouwonderdelen, waaronder een koekoek. Deze mogen de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken met maximaal 1,5 meter overschrijden.
3. De maximum verticale diepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter.

Paragraaf 4.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Subparagraaf 4.3.2.1 Bijbehorende bouwwerken bij wonen

Artikel 4.48 Toepassingsbereik

In deze subparagraaf staan regels over het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de functie 'wonen'.

Artikel 4.49 Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

1. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.

2. Een bijbehorend bouwwerk wordt minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdebouw gebouwd.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid geldt dat wanneer het zij-erf aan het openbaar toegankelijk gebied grenst, een bijbehorend bouwwerk minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd.
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn bijbehorende bouwwerken bij 'geen bijbehorende bouwwerken' niet toegestaan.

Artikel 4.50 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

bijbouwgebied: gebied buiten het bouwvlak waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan volgens artikel 4.49

<u>bijbouwgebied</u>	<u>maximale bebouwing</u>	<u>plus</u>
tot 50 m ²	50 % van het bijbouwgebied	-
50 m ² tot 85 m ²	25 m ² van het bijbouwgebied moet onbebouwd blijven	-
vanaf 85 m ²	50% van het bijbouwgebied tot een maximum van 150 m ²	waarbij in ieder geval 60 m ² is toegestaan

Artikel 4.51 Goot- en bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

1. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 3,30 meter.
2. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 3,30 meter, vermeerderd met de afstand tot de perceelsgrens tot een maximum van 6 meter.

Artikel 4.52 Erkers

In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel 4.49 tweede lid is ook één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan met een diepte van maximaal 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens moet minimaal 2 meter bedragen.

Subparagraaf 4.3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij specifieke vormen van wonen

Artikel 4.53 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.54 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Artikel 4.55 Bijbehorende bouwwerken bij woonwagens

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Artikel 4.56 Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
3. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen binnen elke functie worden gebouwd, mits in deze paragraaf niets anders vermeld staat.
4. In afwijking van het tweede lid mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde niet op overkluisde waterlopen worden gebouwd.

Artikel 4.57 Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. Tenzij elders anders is bepaald, bedraagt de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie 'water' 4 meter.

Artikel 4.58 Erf- of perceelafscheiding

Tenzij elders anders is bepaald, bedraagt de maximum bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding:

- a. 2 meter, voor zover gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. 1 meter, voor zover gelegen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Artikel 4.59 Lichtmasten

1. Lichtmasten zijn toegestaan bij de functies 'verkeer', 'verblijfsgebied' en 'groen'.
2. De maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter, tenzij dit omgevingsplan anders bepaalt of met 'maximum hoogte lichtmast' een afwijkende hoogte wordt aangegeven.
3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de maximum bouwhoogte van lichtmasten bij de functie 'verkeer' 12 meter.
4. In afwijking van het tweede lid bedraagt de maximum bouwhoogte van lichtmasten bij de functie 'verblijfsgebied' 8 meter.

Artikel 4.60 Vlaggenmasten

In afwijking van artikel 4.57 eerste lid bedraagt de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bij de functies 'wonen' en 'groen' 6 meter.

Artikel 4.61 Geluidwerende voorzieningen

De maximum bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 4,5 meter, tenzij met 'maximum hoogte geluidwerende voorziening' een afwijkende hoogte is aangegeven.

Artikel 4.62 Parkeergarages

[Gereserveerd]

Artikel 4.63 Speeltoestellen en speelinstallaties

[Gereserveerd]

Artikel 4.64 Uitbouwen

[Gereserveerd]

Artikel 4.65 Luifels

[Gereserveerd]

Artikel 4.66 Reclamezuilen

[Gereserveerd]

Artikel 4.67 Civiele kunstwerken

De maximum bouwhoogte van civiele kunstwerken bedraagt 8 meter, tenzij met 'maximum hoogte civiel kunstwerk' een afwijkende hoogte is aangegeven.

Artikel 4.68 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie sport

[Gereserveerd]

Artikel 4.69 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie verkeer

1. Bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn uitsluitend toegestaan bij de functie 'verkeer'.
2. De maximum bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 5 meter, tenzij met 'maximum bouwhoogte wegaanduiding' een afwijkende hoogte is aangegeven.

Artikel 4.70 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de functie railverkeer

[Gereserveerd]

Artikel 4.71 Overkappingen

[Gereserveerd]

Artikel 4.72 Windturbines

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.4 Vergunningvrij bouwen

Subparagraaf 4.3.4.1 Aanwijzing vergunningvrije bouwwerken

Artikel 4.73 Bijbehorende bouwwerken

Als wordt voldaan aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing op een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. op de grond staand;
- b. gelegen in achtererfgebied;
- c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- d. niet hoger dan 5 meter;
- e. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
en
- f. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Artikel 4.74 Recreatief nachtverblijf

Op een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. op de grond staand;
- b. niet hoger dan 5 meter; en
- c. de oppervlakte niet meer dan 70 m².

Artikel 4.75 Dakkapel

Op een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- b. voorzien van een plat dak;
- c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
- d. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
- e. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok; en

- f. zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak.

Artikel 4.76 Sport- of speeltoestel

Op een sport- of speeltoestel dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet voor alleen particulier gebruik;
- b. niet hoger dan 4 meter; en
- c. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 4.77 Zwembad

Op een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan en niet van een overkapping is voorzien, is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing.

Artikel 4.78 Erf- of perceelafschieding

Op een erf- of perceelafschieding is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
- b. op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat; en
- c. 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.

Artikel 4.79 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

Op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing voor zover het gaat om:

- a. een silo; of
- b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 meter.

Artikel 4.80 Buisleidingen

De vergunningplicht in artikel 4.9 is niet van toepassing op een buisleiding, anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is, die voldoet aan de regels van dit omgevingsplan.

Artikel 4.81 Te veranderen bouwwerk

Op een te veranderen bouwwerk dat voldoet aan de regels van dit omgevingsplan is de vergunningplicht in artikel 4.9 niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- b. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
- c. 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.

Artikel 4.82 Mantelzorg

1. De vergunningplicht in artikel 4.9 is niet van toepassing op het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4.73 wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden buiten de bebouwde kom in plaats van de in artikel 4.50 gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

Subparagraaf 4.3.4.2 Voorwaarden en uitzonderingen

Artikel 4.83 Alleen bij legale bouwwerken

Subparagraaf 4.3.4.1 is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Artikel 4.84 Aantal woningen gelijk

1. Bij de toepassing van subparagraaf 4.3.4.1 blijft het aantal woningen gelijk.
2. Het eerste lid geldt niet voor een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 4.73 voor zover het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 4.85 Externe veiligheid

[Gereserveerd]

F

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

Hoofdstuk 22 ~~ACTIVITEITEN~~ Activiteiten

G

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

Afdeling 22.1 ~~ALGEMEEN~~ Algemeen

H

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

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten (Ook opgenomen in artikel 4.6)

I

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

Artikel 22.3 Overgangsrecht: rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten

J

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

K

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

Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil (ook opgenomen in artikel 4.3)

L

Het opschrift van artikel 22.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.7 Repressief welstand (ook opgenomen in artikel 4.5)

M

Het opschrift van artikel 22.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.23 ~~Algemene afbakeningseisen~~ Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel 4.83, lid 2 ook opgenomen in artikel 4.84)

N

Het opschrift van artikel 22.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.24 ~~Meetbepalingen~~ Meetbepalingen (ook opgenomen in het vierde en vijfde lid van artikel 1.7)

O

Het opschrift van artikel 22.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.25 Mantelzorg (ook opgenomen in artikel 4.7)

P

Het opschrift van artikel 22.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ook opgenomen in artikel 4.9)

Q

Artikel 22.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing (ook opgenomen in artikel 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81)

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. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten 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 **gebouwhoofdgebouw** staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat; en
 3. achter de lijn die **loopt** langs de voorkant van dat **gebouwhoofdgebouw** 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.

R

Het opschrift van artikel 22.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed

S

Het opschrift van artikel 22.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen (ook opgenomen in 4.10 voor lid 1 sub a, 4.13 voor lid 1 sub b en 4.13 tweede lid voor lid 2)

T

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 het 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.

U

Het opschrift van artikel 22.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ook opgenomen in artikel 4.11)

V

Het opschrift van artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (sub c opgenomen in artikel 4.82)

W

Het opschrift van artikel 22.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen (lid 2 ook opgenomen in artikel 4.82 tweede lid)

X

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 belemmeringsstrook 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 4.963, 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~~ 13. 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~~ 14. 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;

Y

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

Afdeling 22.3 **MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN** Milieubelastende activiteiten

Z

Het opschrift van artikel 22.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.43 Normadressaat (ook opgenomen in artikel 1.4)

AA

Het opschrift van artikel 22.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.46 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden (ook opgenomen in artikel 1.5)

BB

Het opschrift van artikel 22.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.47 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat (ook opgenomen in artikel 1.6)

CC

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. 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.

DD

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 artikel 22.60 en artikel 22.61, eerste en tweede lid, zijn de regels als bedoeld in artikel 22.61, vijfde tot en met achtste lid van toepassing op een activiteit op een gezonde industrieterrein.

- 3 4. ~~In afwijking van artikel 22.60 en het eerste en tweede lid, zijn de regels als bedoeld in het vierde tot en met het zevende lid van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein.~~
In afwijking van artikel 22.60 en artikel 22.61, eerste en tweede lid, zijn de regels als bedoeld in artikel 22.61, vijfde tot en met achtste lid van toepassing op activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarde zijn vastgesteld.
- 4 5. Het derde tot en met ~~zevende~~ achtste lid is niet van toepassing op een activiteit waar:
- 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;
 - 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 (LA_{eq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
 - 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
 - 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
 - in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;
 - in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
 - geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
 - geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
 - geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
 - geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en
 - 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 6. Het derde tot en met ~~zevende~~ achtste lid is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, het eerste en tweede lid 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 7. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
 - gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 - de grenzen van het terrein; en
 - de ligging van de gebouwen;
 - een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
 - gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
- 7 8. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

EE

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

FF

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

Afdeling 22.5 ~~OVERIGE ACTIVITEITEN~~ Overige activiteiten

GG

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 het 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

HH

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Overgangsrecht

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

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

Artikel 23.2 Overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking treedt, en dat als gevolg van die wijziging in strijd is met de regels over gebruik in dit omgevingsplan, mag worden voortgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan al in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, inclusief de overgangsregels.
3. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen, tenzij de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
4. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te hervatten als het langer dan een jaar is onderbroken.

Artikel 23.3 Overgangsrecht voor het bouwen van bouwwerken

1. Een bouwwerk dat aanwezig is op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking treedt en dat als gevolg van die wijziging afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan door een calamiteit worden herbouwd, mits de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en dat nog niet in aanbouw is of nog niet is voltooid.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bouwwerk dat is gebouwd zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

Artikel 23.4 Overgangsrecht voor aanvragen bij wijziging van het omgevingsplan

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning zou moeten worden afgewezen als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan die dateert van na de aanvraag, dan kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning toch verlenen, mits de aanvraag niet in strijd is met:

- a. de regels in het omgevingsplan zoals die luiden op het moment van de aanvraag, en
- b. voorbeschermingsregels.

Artikel 23.5 Overgangsrecht voor besluit vervangen verordening

1. Een besluit dat is genomen op grond van een gemeentelijke verordening die is vervangen door dit omgevingsplan, blijft gelden als voor de activiteit op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist of een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld. Het besluit geldt dan als omgevingsvergunning respectievelijk maatwerkvoorschrift.
2. Een aanvraag voor een besluit als bedoeld in het eerste lid waarop nog niet is beslist op het moment dat dit omgevingsplan de verordening vervangt, geldt als een aanvraag voor een besluit op grond van dit omgevingsplan.

Artikel 23.6 Overgangsrecht handhaving

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 last volledig is uitgevoerd;
 2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald;
 3. de last is opgeheven.

II

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

Hoofdstuk ~~23~~ 24 ~~SLOTBEPALINGEN~~ Slotbepalingen

JJ

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

Artikel ~~23.1~~ 24.1 ~~(citeertitel)~~ Citeertitel

KK

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Begrippen

In dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

<u>aanlegactiviteit</u>	een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ongeacht of die werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het realiseren van een bouwwerk
<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
<u>bed & breakfast</u>	een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur
<u>bedrijf aan huis</u>	een ambachtelijk bedrijf dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt
<u>beroep aan huis</u>	een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt
<u>bestaand</u>	bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het wijzigingsbesluit, dan wel bouwwerken, zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit.
<u>bouwhoogte</u>	de afstand van het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen
<u>bouwvlak</u>	een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten
<u>dakkapel</u>	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst
<u>erker</u>	een ondergeschikte toevoeging in de vorm van een op de begane grond en buiten de gevel van een hoofdgebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, meestal uitgevoerd in glas, metselwerk en/of hout

<u>huishouden</u>	<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>
<u>hyperscale datacentrum</u>	<u>het exploiteren van een rekencentrum of datacentrum, als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om een bebouwd vloeroppervlakte van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Een hyperscale datacentrum omvat ook andere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die het hyperscale datacentrum functioneel ondersteunen</u>
<u>kamerbewoning</u>	<u>het bewonen van onzelfstandige woonruimte</u>
<u>kamerverhuur</u>	<u>de verhuur c.q. het verschaffen van onzelfstandige woonruimte</u>
<u>kleinschalige kamerbewoning</u>	<u>specifieke vorm van kamerbewoning, waarbij sprake is van het al dan niet op verhuurbasis bewonen van een woning door (enkel) het huishouden van de hoofdbewoner, in diens hoedanigheid van eigenaar of hoofdhuurder met maximaal één persoon extra die niet tot dat huishouden behoort (kinderen in de leeftijd tot 18 jaar niet meegeteld), waaronder begrepen inwoning en hospitaverhuur</u>
<u>maaiveld</u>	<u>hoogte van het aansluitend afgewerkte 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</u>
<u>mantelzorg</u>	<u>intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt</u>
<u>nutsvoorziening</u>	<u>een voorziening ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie</u>
<u>omgevingsplanactiviteit bouwwerken</u>	<u>een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk</u>
<u>ondergeschikte bouwdelen</u>	<u>ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen</u>
<u>ondergronds bouwwerk</u>	<u>elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil gelegen is</u>
<u>overkluisde waterloop</u>	<u>een niet in het landschap zichtbare ondergrondse waterloop</u>
<u>ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan</u>	<u>ruimtelijk besluit of ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn komen te vervallen</u>
<u>seksinrichting</u>	<u>een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was,</u>

	<u>seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische /pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekssauna, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar</u>
<u>voorgevel</u>	<u>de naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt</u>
<u>voorgevellijn</u>	<u>de lijn gelijk aan de voorgevel, en van daaruit evenwijdig lopend met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen</u>
<u>waterhuishoudkundige voorzieningen</u>	<u>voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwten, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels, en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.)</u>
<u>wonen</u>	<u>de 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>een 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 van een woonschip</u>
<u>zelfstandige woonruimte</u>	<u>woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte</u>

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<u>aantal woningen</u>	<u>/join/id/regdata-gm0794/2025/acb5a49f3e3e449b99153cbaaebf719b/nld@2025-10-08;13495468</u>
<u>beperkingen grootschalige logistiek</u>	<u>/join/id/regdata/gm0794/2025/edf-ca5b189344753b1075ed014cd6ede/nld@2025-10-08;13495468</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>/join/id/regdata-gm0794/2025/272cd4f4e2d54e6e9be790c506703ba8/nld@2025-10-08;13495468</u>
<u>garagebox</u>	<u>/join/id/regdata-gm0794/2025/da5adb64ec5e490e941bf3f66e1a55ff/nld@2025-10-08;13495468</u>
<u>groen</u>	<u>/join/id/regdata-gm0794/2025/af8b1328d04d4ad9b215e4982905c190/nld@2025-10-08;13495468</u>
<u>maximum bouwhoogte</u>	<u>/join/id/regdata/gm0794/2025/ce85ed-cc31a5472495f305193adda65c/nld@2025-10-08;13495468</u>

<u>maximum goothoogte</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/3cb971fc17a74e8daa6b4342fb1c1da7/nld@2025-10-08;13495468
<u>ruimtelijke regels definitief deel</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/270ff43abad74109ab3fa5d131a5d21a/nld@2025-10-08;13495468
<u>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/d47517a0bd944a0c8d07a01928e844f0/nld@2025-10-08;13495468
<u>verblijfsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/18bf51fbe34b4db8bf2fc2029238a8e2/nld@2025-10-08;13495468
<u>verkeer</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/2b48164f256f47a4834bb90f85c91946/nld@2025-10-08;13495468
<u>water</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/977bc6e9998f425e8ae492f383e63508/nld@2025-10-08;13495468
<u>wonen</u>	/join/id/regdata/gm0794/2025/6c0eed-dea3df43baaf8a93867a01cbac/nld@2025-10-08;13495468

LL

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II III BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN Bij artikel 1.1, vijfde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

MM

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III IV BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN Bij artikel 1.1, zesde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

NN

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

Toelichting

OO

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemene toelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 Toelichting

1.1 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierin staat dat elke gemeente één omgevingsplan moet maken, waarin alle regels over de fysieke leefomgeving in de gemeente staan. De fysieke leefomgeving is de plek waar we wonen, werken, leven, reizen en recreëren. In het omgevingsplan staan regels over bouwen, het gebruik van gronden en het uitvoeren van activiteiten, die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving en bijvoorbeeld het milieu. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld waar een woning gebouwd mag worden en hoe hoog de woning mag worden.

We houden bij het maken van de regels van het omgevingsplan rekening met alle betrokken belangen. Met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beschermen we de kwaliteit van de leefomgeving. In het omgevingsplan delen we daarom functies, zoals bijvoorbeeld wonen, aan verschillende locaties toe. We leggen daarmee uit op welke manier de locaties gebruikt mogen worden en welke regels er gelden. Of wat er niet mag en waarvoor er toestemming of een omgevingsvergunning nodig is.

De regels van het omgevingsplan zijn juridisch bindend voor de burgers en bedrijven in de gemeente Helmond. Dat geldt ook voor de regels van de provincie Noord-Brabant en de regels van het Rijk.

1.2 Over deze toelichting op het omgevingsplan van de gemeente Helmond

In deze algemene toelichting geven we aan hoe het omgevingsplan is opgebouwd en hoe de gemeente het definitieve deel van het omgevingsplan de komende jaren gaat vullen. Bij sommige artikelen geven we een inhoudelijke toelichting. Hierin kan de gemeente de betekenis van een artikel verder uitleggen. Als de gemeente het omgevingsplan wijzigt, zal de gemeente bij die wijziging ingaan op de details.

1.3 De structuur van het omgevingsplan

De gemeente Helmond heeft een structuur ontwikkeld. Deze structuur zal verder worden ingevuld bij volgende wijzigingen van het omgevingsplan.

- **Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen.** In dit hoofdstuk staan regels die gelden voor het hele omgevingsplan. In dit hoofdstuk staan onder andere de begripsbepalingen, de meet- en rekenbepalingen en het oogmerk van de regels van het omgevingsplan.
- **Hoofdstuk 2: Regels over gebruik en functies.** In dit hoofdstuk legt de gemeente uit welk gebruik op een bepaalde plek uitgevoerd mag worden. Aan dit gebruik verbindt de gemeente vervolgens regels. Die gebruiksregels staan in dit hoofdstuk. Gronden en bouwwerken mogen alleen gebruikt worden als dit gebruik overeenkomt met de functie die de gemeente aan de locatie gegeven heeft. Het begrip functie komt in de plaats van het begrip bestemming zoals de gemeente dat in de bestemmingsplannen gebruikte.
- **Hoofdstuk 3: Overige regels over gebruik.** In dit hoofdstuk staan overige regels die in acht moeten worden gehouden bij het gebruik van bouwwerken.
- **Hoofdstuk 4: Regels over bouwwerken.** In dit hoofdstuk staan alle regels over het bouwen, in stand houden, gebruiken en slopen van bouwwerken.
- **Hoofdstuk 5 t/m 21:** De hoofdstukken 5 tot en met 21 zijn gereserveerd voor toekomstige toevoegingen.
- **Hoofdstuk 22: Activiteiten ('Bruidsschat' van het Rijk)** Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn veel regels op rijksniveau vervallen. Deze staan nu in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. De gemeente gaat later bepalen of deze regels al dan niet worden overgenomen in het omgevingsplan.
- **Hoofdstuk 23: Overgangsrecht.** In dit hoofdstuk staan regels over het overgangsrecht en hoe de gemeente omgaat met overgangsrechtelijke situaties.
- **Hoofdstuk 24: Slotbepalingen.** In dit hoofdstuk staat de citeertitel genoemd.
- **Bijlagen.** In de bijlagen worden de begrippen uitgelegd.

1.4 Gefaseerde overgang

Sinds 1 januari 2024 heeft de gemeente Helmond een 'omgevingsplan van rechtswege'. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat (onder andere) uit de volgende drie onderdelen:

- bestaande ruimtelijke besluiten. De belangrijkste hiervan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Helmond;
- de bruidsschat. Dit zijn regels die voor 2024 van het Rijk waren. Per 2024 heeft de gemeente deze regels van het Rijk 'gekregen'. Deze regels staan op dit moment in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan;
- de verordeningen Geurhinder en veehouderij.

Het omgevingsplan van rechtswege heeft een tijdelijk deel en een nieuw deel. Op 1 januari 2024 stonden alle regels in het tijdelijke deel. De gemeente verplaatst de regels uit het tijdelijke deel stap voor stap naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Bij elke wijziging van het omgevingsplan zullen er regels verplaatst worden van het tijdelijke deel naar het nieuwe deel, totdat de gemeente in 2032 één definitief omgevingsplan heeft.

De overgang naar één omgevingsplan voor de hele gemeente is een zeer grootschalige wijziging van het gemeentelijke omgevingsrecht. Deze overgang zal stapsgewijs plaatsvinden, zowel gebiedsgewijs als themagewijs. Met name de regels uit de bestemmingsplannen zullen gebiedsgewijs worden vervangen. Bij de eerste wijziging richten we ons op woongebied 'De Bergen'. Hierna zal de gehele wijk 't Hout aan de beurt komen, gevolgd door andere gebieden in de gemeente, totdat we een omgevingsplan voor de gehele gemeente hebben.

De regels in het omgevingsplan worden zoveel mogelijk uniform gemaakt, dus voor de hele gemeente gelijk.

2 De Omgevingswet

2.1 Inleiding

De Omgevingswet stelt regels over de fysieke leefomgeving en over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet heeft de volgende verbeterdoelen:

- inzichtelijk omgevingsrecht;
- de fysieke leefomgeving staat centraal;
- ruimte voor lokaal maatwerk;
- snellere besluitvorming.

Daarnaast heeft de Omgevingswet ook nog twee algemene doelen:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

2.2 De kerninstrumenten

-

De Omgevingswet kent de volgende zes kerninstrumenten:

- a. algemene Rijksregels. Dit zijn de wetten waarin onder andere de taken en bevoegdheden van de bestuursorganen geregeld worden. Daarnaast staan er in de algemene Rijksregels ook de normen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Deze normen worden ook wel omgevingsnormen genoemd;
- b. projectbesluit. In een projectbesluit kan een bestuursorgaan een complex project mogelijk maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanleggen van een snelweg. Een projectbesluit wordt door een hoger bestuursorgaan opgesteld. De gemeente kan echter wel te maken krijgen met de regels uit een projectbesluit;
- c. omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente gedurende een langere termijn om wil gaan met de fysieke leefomgeving binnen Helmond. In de omgevingsvisie staat welke stappen de gemeente gaat zetten om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen verbeteren. Hiervoor legt de gemeente op hoofdlijnen uit wat de wensen en doelen voor de fysieke leefomgeving zijn;
- d. omgevingsprogramma. In een (omgevings)programma staan maatregelen om de fysieke leefomgeving te beschermen, te ontwikkelen en te benutten. Een programma kan ook worden opgesteld om te kunnen voldoen aan bepaalde omgevingswaarden. Het programma kan zich richten tot verschillende onderwerpen. In sommige gevallen is de gemeente verplicht om een omgevingsprogramma op te stellen. Een voorbeeld hiervan is het Actieplan geluid;
- e. omgevingsvergunning. Een initiatief kan gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Daarom is in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning nodig om het initiatief uit te mogen voeren. Hierdoor kan de gemeente van tevoren toetsen of het initiatief voldoet aan de regels;
- f. decentrale regels. Deze zijn onder te verdelen in:
 1. decentrale regels van de gemeente: het omgevingsplan. Dit instrument is in hoofdstuk 1 al toegelicht. Het omgevingsplan bevat, kort gezegd, de regels voor de fysieke leefomgeving die gelden binnen een gemeente;

2. decentrale regels van het waterschap: de waterschapsverordening. Hierin staan onder andere regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater. De regels uit de waterschapsverordening gelden voor iedereen;
3. decentrale regels van de provincie: de omgevingsverordening. Hierin staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

2.3 Het DSO

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet is één digitaal loket waar iedereen kan zien wat er kan en mag binnen de fysieke leefomgeving.

- Via de knop 'regels op de kaart' kan worden bekeken welke regels er op een bepaalde locatie gelden. De initiatiefnemer kan niet alleen het omgevingsplan bekijken, maar ook de oude bestemmingsplannen zolang deze nog niet zijn vervangen door het omgevingsplan.
- Uit de vergunningcheck blijkt of er een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een activiteit.

Het omgevingsplan kan ook worden bekeken via www.officielebekendmakingen.nl.

PP

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.
[Vervallen]

QQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 3

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen die van toepassing zijn op de regels in paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan:

Onder moestuin wordt verstaan (een deel van) een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie. Onder siertuin wordt verstaan (een deel van) een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt. Onder de begrippen moestuinen, siertuinen en industrie worden in voorkomende situaties ook verstaan de aan deze tuinen of industrie grenzende wegbermen, voor zover deze bermen onderdeel vormen van de saneringsaanpak. Met deze pragmatische invulling van deze begrippen wordt voorkomen dat voor een eventuele sanering van de aan de tuinen of industrie grenzende wegbermen een afwijkende (strengere) terugsaneerwaarde zou moeten worden gehanteerd dan voor de tuinen of industrie zelf nodig is.

Dit betreft het voor het zinkassengebied de Kempen geldende onderzoeksprotocol. Zie verder de toelichting bij artikel 22.134 (bodemonderzoek).

Zinkassen betreft een restproduct en is een verzamelnaam van afvalproducten van de (voormalige) thermisch zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen. De chemische samenstelling van zinkassen is karakteristiek door een reeks zware metalen met zekere onderlinge verhoudingen, in gehalten doorgaans afnemend in orde van zink, lood, cadmium, koper, arseen en

cadmium, echter met grote verschillen in bandbreedte. Dit materiaal is in het verleden toegepast als verhardingsmateriaal van wegen, paden, opritten en erven, maar levert een bedreiging voor de bodem en het grondwater. Onder zinkassen wordt ook verstaan: zinkslakken, sintels en kelderassen. [Vervallen]

RR

Voor sectie " worden 50 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 1.1 lid 2

De begripsbepalingen van de Omgevingswet zijn op grond van artikel 1.1 lid 1 van de Omgevingswet automatisch van toepassing op dit omgevingsplan. Daarom wordt de Omgevingswet niet genoemd in de opsomming.

Artikel 1.1 lid 3

Dit lid bevat een overgangsrechtelijke bepaling. Voor locaties met 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' geldt dat de begripsbepalingen gelden uit het tijdelijk deel omgevingsplan. Dit zijn voornamelijk de begrippen uit de bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen die voor invoering van de Omgevingswet op een locatie golden. Het is belangrijk dat de begripsbepalingen uit deze bepalingen blijven gelden zolang de oude ruimtelijke plannen nog van toepassing zijn. Dit artikel geldt in aanvulling op het eerste en tweede lid. Dat houdt allereerst in dat als in een onderdeel van dit omgevingsplan hetzelfde begrip wordt gebruikt, dat daarop de begripsbepalingen bedoeld in het eerste en tweede lid van toepassing zijn. Ten tweede betekent dit dat op de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking' 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. Dit artikel geldt alleen ter plaatse van de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking'. Uit de viewer blijkt waar de begripsbepalingen uit de onderliggende ruimtelijke besluiten geraadpleegd moeten worden. Doordat de gemeente steeds meer regels verplaatst naar het definitieve deel van het omgevingsplan, zal dit gebied steeds kleiner worden.

Artikel 1.1 lid 4

Een TAM-omgevingsplan heeft ook begripsbepalingen. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Helmond. Technisch gezien zijn de regels van een TAM-omgevingsplan nog niet in het omgevingsplan gezet. In de tussentijd is het belangrijk dat de begripsbepalingen uit het TAM-omgevingsplan van toepassing zijn op de daarin opgenomen regels. De begripsbepalingen van een TAM-omgevingsplan staan niet in bijlage I. Deze bepaling zorgt ervoor dat de begrippen uit het TAM-omgevingsplan gelden op de locatie waarvoor een TAM-omgevingsplan is vastgesteld. Dit artikel geldt in aanvulling op het eerste en tweede lid. Dat houdt allereerst in dat als in een onderdeel van dit omgevingsplan hetzelfde begrip wordt gebruikt, dat daarop de begripsbepalingen bedoeld in het eerste en tweede lid van toepassing zijn. Ten tweede betekent dit dat op de locatie TAM-omgevingsplan een begrip wordt gebruikt dat in het TAM-omgevingsplan 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.

Artikel 1.2 Oogmerk regels omgevingsplan

De regels in dit omgevingsplan mogen geen breder doel hebben dan de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. Deze doelen zijn:

- 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; en
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Een beperkt oogmerk kan expliciet in de regels van het omgevingsplan zijn opgenomen. Een beperkt oogmerk kan echter ook volgen uit de beoordelingsregels van een activiteit.

Artikel 1.3 lid 3

Informatieobjecten zijn de geografisch begrensde locaties waaraan in dit omgevingsplan regels worden gekoppeld. Deze informatieobjecten maken deel uit van de regels.

Artikel 1.4 Normadressaat

Dit artikel bepaalt tot wie de regels in dit omgevingsplan gericht zijn. Dit is artikel 22.43 van de bruidsschat dat gewijzigd is overgenomen. Onder degene die de activiteit verricht kan ook worden verstaan:

- degene die de activiteit laat uitvoeren;
- degene die een bouwwerk laat bouwen door een ander. (Staatsblad 2018, nr. 291, pag. 308).

Het is hierbij van belang dat degene die de activiteit uitvoert, zeggenschap heeft over de activiteit.

Artikel 1.5 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Dit is artikel 22.46 van de bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen. Dit artikel geeft echter geen algemene plicht om gegevens te verstrekken. Deze plicht staat per activiteit in dit omgevingsplan opgenomen. Naast de gegevens voor de specifieke activiteit moeten in ieder geval de algemene gegevens als bedoeld in dit artikel worden verstrekt.

Artikel 1.6 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

Dit is artikel 22.47 van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 1.7 lid 1

Voor de uitleg van het begrip 'bruto-vloeroppervlakte' wordt aangesloten bij het begrip uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 1.7 lid 2

Sommige regels uit dit omgevingsplan bevatten een bepaalde waarde. Bijvoorbeeld de regel: ter plaatse van " is het maximum toegestane aantal woningen de daar bepaalde waarde. Deze regel wordt aan verschillende locaties gekoppeld. Hoeveel woningen er op een bepaalde locatie zijn toegestaan, volgt niet uit de regels. Dit wordt weergegeven op de kaart in het Omgevingsloket. Het is mogelijk dat de norm per locatie verschilt, maar het is ook mogelijk dat de norm op een bepaalde locatie hetzelfde is. Dit lid maakt duidelijk dat de norm per afzonderlijke locatie geldt, en niet voor alle locaties gezamenlijk.

Artikel 1.7 lid 4

Dit is artikel 22.24 lid 1 van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 1.7 lid 5

Dit is artikel 22.24 lid 2 van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Artikel 1.7 lid 7

Dit is de anti-dubbeltelregel. Voorheen stond deze regel in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2.1 lid 1

Het eerste lid geeft een invulling aan de regulering van gebruik zoals dit onder oud recht ook werd gedaan. Hierbij is het begrip 'bestemming' vervangen door het begrip 'functie'.

Artikel 2.3 Beperkingen grootschalige logistiek

Dit artikel is een uitwerking van de instructieregel uit artikel 5.56a van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Hierbij wordt uitgegaan van de begrippen die in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn opgenomen.

Artikel 2.4 Verbod hyperscale datacentra

Dit artikel is opgenomen vanwege de 'voorbeschermingsregels hyperscale datacentra' die het Rijk heeft vastgesteld. Dit artikel heeft alleen betrekking op het oprichten en in gebruik nemen van datacentra met een omvang van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Het bouwverbod staat in artikel 4.8.

Artikel 2.7 Regels bij het binnenplans wijzigen van bestaand gebruik

In dit artikel staan de regels over het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een wijziging van het bestaande gebruik. Het gaat hierbij alleen om wijzigingen die zijn toegestaan op grond van dit omgevingsplan. In dat geval gelden er meerdere functies op een bepaalde locatie.

Artikel 2.11 lid 2

Het aantal woningen dat op een locatie is toegestaan, is alleen zichtbaar in de viewer als dit op die locatie is bepaald.

Artikel 4.3 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Dit is artikel 22.5 van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.4 Waterberging

Deze regels vloeien voort uit het 'Parapluplan Waterberging 2024' van de gemeente Helmond.

Artikel 4.5 lid 1

Dit is artikel 22.7 lid 1 van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.6 Overgangsrecht monumenten

Dit is artikel 22.2 van de bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.7 Mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw

Dit is artikel 22.25 van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen. Dankzij dit artikel is het mogelijk om mantelzorg te huisvesten in bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.8 Verbod hyperscale datacentra

Dit artikel is opgenomen vanwege de 'voorbeschermingsregels hyperscale datacentra' die het Rijk heeft vastgesteld. Dit artikel heeft alleen betrekking op het oprichten en in gebruik nemen van da-

tacentra met een omvang van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Het gebruiksverbod staat in artikel 2.4.

Artikel 4.9 Vergunningplicht

Dit is artikel 22.26 van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen. Dit artikel geldt niet als de activiteit op grond van artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij is. In dit artikel gaat het om een landelijke uniforme categorie gevallen waarvoor er geen vergunning nodig is voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zelfs niet als de bouwactiviteit in strijd is met het omgevingsplan.

Artikel 4.10 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit is artikel 22.29 lid 1 sub a van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.11 Algemene aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit is artikel 22.35 van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.13 lid 1

Dit is artikel 22.29, eerste lid en onder b van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen. Dit lid moet in samenhang worden gelezen met het vierde lid. Deze regels komen overeen met artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 12a van de vervallen Woningwet. Voor zover er nog geen beleidsregels zijn vastgesteld, moet er beoordeeld worden volgens de criteria van de welstandsnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 4.13 lid 2

Dit is artikel 22.29, tweede lid en onder b van de Bruidsschat, dat inhoudelijk ongewijzigd is overgenomen.

Paragraaf 4.2.4 Bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

Via deze paragraaf wordt er uitvoering gegeven aan de instructieregels over bodem uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het omgevingsplan moet voorkomen dat er onaanvaardbare gezondheidsrisico's ontstaan vanwege bodemverontreiniging bij het gebruik van een bodemgevoelig gebouw.

Artikel 4.40 Bouwhoogte gebouwen

De maximum bouwhoogte wordt in de viewer weergegeven. De bouwhoogte wordt gemeten met toepassing van artikel 1.7.

Artikel 4.41 Goothoogte gebouwen

De maximum goothoogte wordt in de viewer weergegeven. De goothoogte wordt gemeten met toepassing van artikel 1.7

Artikel 4.47 lid 1

Voor de uitleg van het begrip 'hoofdgebouw' wordt aangesloten bij het begrip uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 4.49 Waar zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan

Voor de uitleg van het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt aangesloten bij het begrip uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 4.56 Waar zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

Voor de uitleg van het begrip 'bouwwerk geen gebouw zijnde' wordt aangesloten bij het begrip uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 4.57 Algemene bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

In bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gedefinieerd als 'een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.'

Artikel 4.61 Geluidwerende voorzieningen

De maximum bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen wordt in de viewer weergegeven.

Artikel 4.73 Bijbehorende bouwwerken

Dit is artikel 22.27 sub a van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.74 Recreatief nachtverblijf

Dit is artikel 22.27 sub b van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.75 Dakkapel

Dit is artikel 22.27 sub c van de Bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.76 Sport- of speeltoestel

Dit is artikel 22.27 sub d van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.77 Zwembad

Dit is artikel 22.27 sub e van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.78 Erf- of perceelafscheiding

Dit is artikel 22.27 sub f van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.79 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering

Dit is artikel 22.27 sub g van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.80 Buisleidingen

Dit is artikel 22.27 sub h van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.81 Te veranderen bouwwerk

Dit is artikel 22.27 sub i van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.82 lid 1

Dit is artikel 22.36 lid c van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.82 lid 2

Dit is artikel 22.37 lid 2 van de bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.83 Alleen bij legale bouwwerken

Dit is artikel 22.23 lid 1 bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

Artikel 4.84 Aantal woningen gelijk

Dit is artikel 22.23 lid 2 bruidsschat, dat gewijzigd is overgenomen.

SS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten (Ook opgenomen in artikel 4.6)

TT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.3 Overgangsrecht: rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten

UU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil (ook opgenomen in artikel 4.3)

VV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.7 Repressief welstand (ook opgenomen in artikel 4.5)

WW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen~~ Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen (lid 1 ook opgenomen in artikel 4.83, lid 2 ook opgenomen in artikel 4.84)

XX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.24 Meetbepalingen~~ Artikel 22.24 Meetbepalingen (ook opgenomen in het vierde en vijfde lid van artikel 1.7)

YY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.25 Mantelzorg (ook opgenomen in artikel 4.7)

ZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ook opgenomen in artikel 4.9)

AAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing (ook opgenomen in artikel 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81)

BBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed

CCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen~~ Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen (ook opgenomen in 4.10 voor lid 1 sub a, 4.13 voor lid 1 sub b en 4.13 tweede lid voor lid 2)

DDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken (ook opgenomen in artikel 4.11)

EEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (sub c opgenomen in artikel 4.82)

FFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen (lid 2 ook opgenomen in artikel 4.82 tweede lid)

GGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.43 Normadressaat (ook opgenomen in artikel 1.4)

HHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.46 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden (ook opgenomen in artikel 1.5)

III

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.47 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat (ook opgenomen in artikel 1.6)

JJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.96 lid 1

Deze paragraaf gaat over beginnen, wijzigen of uitbreiden van het houden in een dierenverblijf van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

Paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden zijn specifiek benoemd omdat deze niet vallen onder het begrip landbouwhuisdieren in het Bal. Het begrip landbouwhuisdieren in het Bal is op grond van artikel 1.1 van dit omgevingsplan van toepassing op dit omgevingsplan.

Het gaat in deze paragraaf dus om:

landbouwhuisdieren zoals bedoeld in Bijlage I bij het Bal, zijnde:

- a. zoogdieren of vogels voor de productie van vlees, eieren, melk, wol, pels of veren of paarden of pony's voor het fokken; en
- b. paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

Bovenstaande komt overeen met het begrip landbouwhuisdier uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor bijvoorbeeld kinderboerderijen, dierentuinen, hondenkennels en volières gelden deze voorschriften niet. Het gaat bij deze bedrijven namelijk niet om het houden van landbouwhuisdieren, omdat deze dieren niet voor de productie worden gehouden. Deze activiteiten vallen wel onder paragraaf 22.3.25. Het fokken, houden of trainen van landbouwhuisdieren of andere vogels of zoogdieren.

KKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.101 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstand

Voor landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden. Deze afstanden zijn in dit artikel opgenomen. Het gaat hierbij om vaste afstanden: de afstand is niet gekoppeld aan het aantal landbouwdieren.

In dit omgevingsplan wordt onder landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor verstaan: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld met uitzondering van pelsdieren. Deze begripsbepaling staat opgenomen in Bijlage **IIII** bij dit omgevingsplan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 4, eerste lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.117, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor dit artikel geldt dat als in een geurverordening op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij een andere afstand is vastgesteld dan de afstand in dit artikel, die andere afstand uit de geurverordening voorrang heeft op de afstand zoals opgenomen in dit artikel. Dit is geregeld in artikel 22.1 van dit omgevingsplan. Deze voorrang werkt ook door in de volgende artikelen van deze paragraaf over de eerbiedigende werking.

LLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.150 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analysemethoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-EN-normen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage **IIII**.

Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

MMM

Na sectie '' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Overgangsrecht

Op de locatie 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' is het overgangsrecht zoals opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

mantelzorg

Met dit begrip wordt er afgeweken van de definitie van mantelzorg zoals deze in het Besluit bouwen leefomgeving is opgenomen. Voor het aantonen van mantelzorg hoeft er binnen de gemeente geen verklaring van een medisch professional te worden afgegeven.

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN Bijlage III Bij artikel 1.1, vijfde lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente in Nederland een 'omgevingsplan van rechtswege'. In dit omgevingsplan van rechtswege staan regels die voor de invoering van de Omgevingswet geregeld waren in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. De gemeente moet vóór 1 januari 2032 een 'definitief omgevingsplan' hebben. Deze eerste wijziging van het omgevingsplan zet de regels voor de bestaande woonwijk 'De Bergen' om naar het definitieve deel van het omgevingsplan. Na deze eerste wijziging gelden op die locatie alleen nog maar de regels uit het definitieve deel van het omgevingsplan.

1.2 Plangebied

De wijziging van het omgevingsplan wordt grofweg begrensd door de volgende straten:

- de Bergen;
- Heeklaan;
- Balkan;
- Pastoor Elsenstraat;
- de Alpen;
- Ardennen.



1.3 Leeswijzer

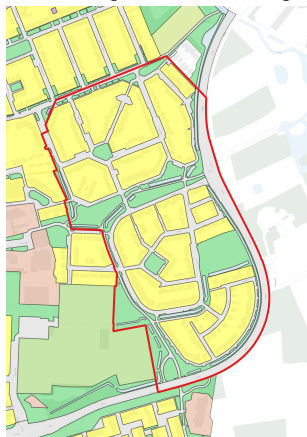
In hoofdstuk 1 staat de aanleiding voor de wijziging van het omgevingsplan en het betreffende plangebied. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele situatie. In hoofdstuk 3 staat op welke punten de regels zijn aangepast. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het planologische beleidskader vermeld, waarin er aandacht is voor het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de procedure.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op dit moment ziet het gebied 'De Bergen' er als volgt uit:

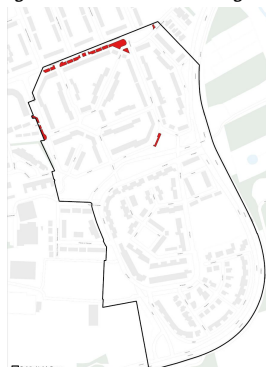
Afbeelding gebied 'De Bergen', inclusief huidige bestemmingen



2.2 Toekomstige situatie

Na het verplaatsen van de regels naar het definitieve omgevingsplan zal de planologische situatie in het gebied 'De Bergen' grotendeels hetzelfde zijn. Op een paar plekken is de functie 'groen' gewijzigd naar de functie 'verblijfsgebied', omdat de betreffende stukjes groen erg klein waren en over het algemeen al werden gebruikt als verblijfsgebied. De onderstaande afbeelding maakt via de rode markeringen duidelijk op welke plekken de functie 'groen' wordt gewijzigd naar de functie 'verblijfsgebied'.

Weg te bestemmen functie 'groen'



2.3 Te vervallen bestemmingsplannen in het gebied 'De Bergen'

De volgende regels uit de volgende bestemmingsplannen zullen door deze wijziging van het omgevingsplan binnen het gebied 'De Bergen' komen te vervallen:

Geldende bestemmingsplannen binnen het gebied 'De Bergen'

Naam bestemmingsplan	Datum inwerkingtreding	Status plan
't Hout	03-04-2012	Onherroepelijk
Paraplubestemmingsplan parkeren	27-02-2018	Onherroepelijk
Paraplubestemmingsplan Waterberging 2024	23-05-2024	Onherroepelijk

Regels op de Kaart

De plek waar deze regels vervallen zijn, wordt in het omgevingsplan aangeduid met 'Ruimtelijke Regels definitief deel'.

3 Wijzigingen

3.1 Wijzigingen

De regels voor het gebied 'De Bergen' zijn beleidsneutraal overgezet naar het definitieve deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat de regels bijna niet zijn aangepast. In het gebied gelden nog steeds dezelfde functies (voorheen bestemmingen). Ook de inhoudelijke regels zijn nauwelijks veranderd. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht:

- De grootte van het perceel bepaalt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Hierbij is aangesloten bij vergunningvrij bouwen;
- voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij hetgeen standaard werd toegestaan: 3,30 m;
- voor het realiseren van een bed & breakfast is een vergunning nodig;
- kleinschalige kamerbewoning is onder voorwaarden toegestaan bij de functie wonen;
- het uitoefenen van een bedrijf en beroep aan huis is nu één activiteit.

3.2 Wijzigingen bruidsschat

Sommige artikelen van de bruidsschat zijn al opgenomen binnen het gebied 'De Bergen'. Deze artikelen zijn dan niet meer zichtbaar in hoofdstuk 22. De vangnetregeling van de bruidsschat is verwerkt in de artikelen van de bruidsschat en eveneens in de artikelen uit de bruidsschat die in de structuur van deze wijziging zijn opgenomen. Artikel 22.27 en 22.36 zijn samengevoegd tot één paragraaf (4.3.4) voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken mits er wordt voldaan aan de regels van het omgevingsplan.

4 Visie en beleid op de locatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau aan de orde.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk één integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote opgaven die de komende jaren in Nederland zullen spelen, zoals het bouwen van woningen of de aanpassing aan een veranderend klimaat. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen in samenhang met elkaar plaatsvinden.

In de NOVI formuleert het Rijk vier prioriteiten voor Nederland:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's; en
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI staan ook drie afwegingsprincipes, die gebruikt kunnen worden bij het prioriteren en het afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- a. de combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
- b. de kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
- c. afwentelen wordt voorkomen.

4.2.2 Infrastructuur Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten de volgende aspecten worden opgenomen in de motivering als deze van toepassing zijn op de wijziging van het omgevingsplan:

- a. de waarborging van hoogspanningsverbindingen. Dit heeft in de gemeente Helmond betrekking op de tracés van hoogspanningsverbindingen door Brandevoort (artikel 5.159 Bkl);
- b. de doorvaart voor Rijkswaarswegen. Dit heeft in de gemeente Helmond betrekking op de Zuid-Willemsvaart (artikel 5.160 Bkl);
- c. geen belemmeringen voor radarbeeld. Dit heeft in de gemeente Helmond betrekking op de radarstations Volkel en Herwijnen. Dit geldt alleen voor:
 1. het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP-hoogte van vliegbasis Volkel; en

2. het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven NAP-hoogte van radarstation Herwijnen (art. 5.155 Bkl);
- d. obstakelgebieden van vliegbasis De Peel. De maximale toelaatbare hoogte binnen dit horizontale vlak ligt op 177,1 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis De Peel. (artikel 12.25 Bkl).

Deze wijziging betreft bestaande woningen waarvan de bouwhoogte niet verandert. Windturbines zijn niet toegestaan. Daarom zijn er geen gevolgen voor de infrastructuur.

4.2.3 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein, inclusief het nieuw ontwikkeld beleid. In het programma staan ambities om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Daarbij is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

4.2.4 Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft het waterbeleid uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. Om in te spelen op de maatschappelijke veranderingen (waaronder klimaatverandering, stikstofproblematiek, gezondheid, landbouwtransitie), heeft het waterschap drie programma's geformuleerd:

- Programma Waterveiligheid,
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem; en
- Programma Schoon Water.

In deze programma's formuleert het waterschap welke doelen er zijn, hoe deze doelen bereikt worden en welke kosten daarbij gemaakt moeten worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

In de Brabantse Omgevingsvisie staan de belangrijkste toekomstambities voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie streeft naar het creëren van een beter samenspel en draagvlak. In deze Omgevingsvisie staan de waarden veiligheid, gezondheid en een duurzame omgevingskwaliteit centraal. Bij deze omgevingswaarden horen vier ambities voor hoofddoelstellingen:

- a. werken aan de Brabantse energietransitie. Bij het bouwen van woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan het duurzaamheidsbeleid;
- b. werken aan een klimaatproof Brabant. Alle betrokken partijen moeten zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting;
- c. werken aan een slimme netwerkstad. Het uitbreiden van het stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan de totstandkoming van een slimme netwerkstad; en
- d. werken aan een concurrerende, duurzame economie. Noord-Brabant moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat hebben.

Naast deze hoofddoelen zijn er in de Brabantse Omgevingsvisie ook tussendoelen opgenomen. Zo is het duidelijk wat binnen de provincie in 2030 bereikt moet zijn om de provinciale toekomstambities te kunnen verwezenlijken. De Brabantse Omgevingsvisie legt ook uit hoe de provincie met betrokkenen samen wil werken aan omgevingsvraagstukken.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsverordening (hierna: OV) van de provincie Noord-Brabant staan provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In de OV staan regels die rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven. In de OV staan ook instructieregels waaraan getoetst moet worden bij een wijziging van het omgevingsplan. Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn (in beginsel) uitsluitend de instructieregels uit hoofdstuk 5 OV aan de orde. De wijziging van het omgevingsplan moet daarom getoetst worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij zijn de volgende principes van belang:

- a. er is een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Hierbij moet rekening worden gehouden met:
 1. zorgvuldig ruimtegebruik.
 2. de waarden van de omgeving.
- b. er moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Volgens artikel 5.11 OV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en in landelijk gebied gepaard gaan met een

kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is uitgewerkt in de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015.

Via een wijziging van het omgevingsplan kan een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk worden gemaakt. In dat geval moet op grond van artikel 5.55 OV daarvoor op grond van een goede onderbouwing een locatie binnen het stedelijk gebied worden aangewezen. Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling.

4.3.3 Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (hierna RWP) is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van het RWP is om een klimaatadaptief Brabant te realiseren met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het RWP legt uit hoe de basis van het water- en bodemsysteem in balans moet worden gehouden. Een belangrijke rode draad in het RWP is het herstellen van de systeemwerking. Vroeger was het belangrijk dat wateroverlast voorkomen werd en dat water zo snel mogelijk afgevoerd werd. Inmiddels is het duidelijk dat er toegewerkt moet worden naar een systeemgerichte aanpak. Het RWP kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze gelden specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water en bodem. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes:

- watervoorraad in balans;
- elke druppel telt;
- niet alles kan overal;
- Noord-Brabant is in staat om extreme weersituaties op te vangen;
- bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
- circulair denken en doen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Helmond 2040

De Omgevingsvisie Helmond 2040 brengt alle domeinen van de fysieke leefomgeving samen. In de Omgevingsvisie staan vier integrale ambities die een samenhangende visie geven op de aanpak van de belangrijkste opgaven van Helmond. Deze vier ambities zijn:

- Helmond van en voor iedereen.** Helmond zet in op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, toegankelijke basisvoorzieningen op korte afstand en fijne, veilige ontmoetingsplekken. De woningen worden grotendeels in de stad gerealiseerd, waarbij het zwaartepunt in en rondom het centrum ligt. Hierdoor wordt de draagkracht voor stedelijke voorzieningen en duurzame mobiliteitsoplossingen vergroot. In de wijken blijft er ruimte voor woningbouw. Dit is gericht op de lange termijn behoefte van de wijk.
- Helmond als duurzame stad.** Helmond is in 2035 klimaatneutraal en circulair. In 2050 is Helmond klimaatbestendig. Gebouwen en ruimtes moeten zo ingericht worden, dat deze geen CO₂ uitstoten en goed tegen hevige regenval of extreme droogte kunnen. Het hitte-eilandeffect wordt in Helmond beperkt door bomen, groen en water te gebruiken voor verkoeling.
- Helmond als vitale stad.** Helmond is een bloeiende en levendige stad, die stevig geworteld is in de geschiedenis. Helmond maakt deel uit van een innovatieve economische regio. Een vitale stad betekent ook een gezonde en veilige stad.
- Helmond als verbonden stad.** Helmond is in 2040 duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig. De toevoeging van extra woningen en arbeidsplaatsen leidt tot extra mobiliteit. Helmond zet in op betaalbare mobiliteit, waarin fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit een belangrijke rol spelen.

Helmond staat voor een grote woningbouwopgave. Zo moet Helmond lopende woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen afronden. Daarnaast krijgt de gemeente te maken met een flinke verstedelijkingsopgave in en rondom het centrum. Tot en met 2040 moeten er in Helmond 15.000 woningen bijkomen. Een groot deel van deze woningen zal worden gebouwd in de bestaande stad, met name in en rondom het centrum en het intercitytreinstation, maar ook in en rondom overige locaties in de wijken.

De belangrijkste opgave is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en de specifieke eisen die de toekomstige woonconsument aan de woning stelt. De huidige bevolking van Helmond vergrijst. Naar verwachting is er in de toekomst meer behoefte aan woningen waarin mensen langer kunnen wonen. Tegelijkertijd zullen er in de komende jaren veel migranten naar Helmond verhuizen. Deze twee doelgroepen hebben verschillende behoeften en prefereren daardoor verschillende typen woningen en woonomgevingen. In 2040 moet volgens de ambitie van Helmond 70% van alle koop- en huurwoningen betaalbaar zijn.

Met deze wijziging worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ambities uit de Omgevingsvisie zijn daarmee minder relevant.

4.4.2 Water- en Rioleringsprogramma Helmond 2024-2028

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Water- en Rioleringsprogramma Helmond 2024-2028 (WRP). Hierin staat het beleid rondom de onderwerpen stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Dit programma is richtinggevend voor de onderdelen water en riolering bij het toetsen van omgevingsplanwijzigingen. Een belangrijk thema van het WRP is het klimaatbestendig en waterrobuust ontwikkelen van Helmond. Bij initiatieven werkt Helmond vanuit het principe 'water en bodem sturend'. Bij de keuze van nieuwbouwlocaties of belangrijke infrastructuur vermijdt Helmond, indien mogelijk, het bouwen op lager gelegen wateroverlastgevoelige locaties. Een gebied moet idealiter zo worden ingericht dat een regenbui van 90 mm in 1 uur geen schade aanricht. Hiervoor is het noodzakelijk om waterberging te realiseren en om hoog te bouwen. Hierbij is het uitgangspunt: water opvangen waar het valt, zowel in de openbare ruimte, als bij het private eigendom. Er wordt in paragraaf 5.5 uitgebreid ingegaan op het aspect water.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er moet een gezonde fysieke leefomgeving zijn. Daarom staan er in het Bkl instructieregels opgenomen. Deze instructieregels zijn op grond van artikel 5.1 Bkl van toepassing voor een wijziging van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan de instructieregels van het Rijk en aan de overige omgevingsaspecten.

5.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g en 8.0b Bkl regelen dat de ladder vereist is bij een wijziging van het omgevingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Een stedelijke ontwikkeling kan zien op de uitbreiding of ontwikkeling van een detailhandelvoorziening, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een bedrijventerrein, kantoren of een andere stedelijke voorziening.

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

5.3 Milieueffectrapportage

In een milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) staat welke effecten een initiatief op het milieu zal hebben. De wetgeving over de m.e.r. staat in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Via bijlage V van het Omgevingsbesluit kan er worden bepaald of er voor de wijziging van het omgevingsplan een plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan:

- een omgevingsvisie;
- een programma;
- een omgevingsplan; en
- een voorkeursbeslissing.

Voor plannen en programma's waarvoor een plan-m.e.r. moet worden opgesteld, is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de SMB-richtlijn. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als het initiatief naar verwachting aanzienlijke milieugevolgen veroorzaakt. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd. Met een plan-m.e.r.-beoordeling kan worden getoetst of er sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de criteria uit bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r, via de volgende hoofdcriteria:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op een beleidsneutrale omzetting van de regels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Daarom is er geen milieueffectrapportage nodig.

5.4 Waarborgen van de veiligheid

Het toelaten van nieuwe activiteiten kan leiden tot veiligheidsrisico's, bijvoorbeeld vanwege:

- werkzaamheden met gevaarlijke stoffen in bedrijven;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik van burgerluchthavens en windturbines.

In artikel 5.6 t/m 5.11a Bkl staan de instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Het omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als deze wijziging voldoet aan het plaatsgebonden risico en aan het groepsrisico.

Deze wijziging van het omgevingsplan laat geen nieuwe activiteiten toe. Een nadere toetsing aan het waarborgen van de veiligheid is niet nodig.

5.5 Weging van het waterbelang

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de weging van het waterbelang worden meegenomen. Deze paragraaf beschrijft daarom zowel de huidige als de toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvoerwater).

Waterschapsverordening

Volgens de Omgevingswet moeten alle waterschappen een Waterschapsverordening hebben. Hierin worden initiatieven met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie door waterberging. Initiatieven met een verhardingstoename tussen de 500m² en 10.000m² moeten gecompenseerd worden.

Waterberging

De gemeente Helmond wil water vasthouden op de plek waar het valt. Daarvoor moet een waterberging worden gemaakt. De basisnorm is 60 mm waterberging voor elke vierkante meter nieuw verhard oppervlak in het plangebied.

Gebruik onkruidwerende middelen in groen en op verhardingen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Daarom worden er in het openbare groen sinds enkele jaren geen onkruidwerende middelen meer gebruikt. Voor het bestrijden op verhardingen wordt er gebruik gemaakt van de DOB-systematiek. Vanaf 2015 wordt er op verhardingen alleen nog mechanisch bestreden, dat wil zeggen via branden, heet water en/of borstelen.

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater).

De wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe vierkante meters verhard oppervlak mogelijk. Een nadere toets aan de waterberging of aan de Waterschapsverordening is niet nodig. Daarbij ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen gelden vanuit de Provinciale Omgevingsverordening.

5.6 Lucht

De gemeente Helmond is op grond van artikel 5.51 lid 2 Bkl en artikel 2.38 Omgevingsregeling aangewezen als aandachtsgedebiet voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat er binnen de gemeente Helmond een verhoogde waarde stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) is. Daarom controleert het Rijk de luchtkwaliteit binnen de gemeente. De omgevingswaarden uit afdeling 2.2 Bkl moeten in acht worden genomen als de wijziging van het omgevingsplan leidt tot het gebruik van wegen, spoorwegen of vaarwegen. De wijziging moet

ook getoetst worden aan de omgevingswaarden als de wijziging nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk maakt.

De wijziging van het omgevingsplan voldoet in ieder geval aan de luchtkwaliteitsnormen als:

- de wijziging niet zorgt voor een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde;
- de wijziging per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- de wijziging niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De wijziging van dit omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten of functies mogelijk. Een nadere toetsing aan luchtkwaliteit is niet nodig.

5.7 Geluid

Het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen moet aanvaardbaar zijn. Hierbij gaat het om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving. Dit ziet op de combinatie van wonen met (lichte) bedrijvigheid. In de volgende gevallen moet het geluid worden beoordeeld:

- bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, al dan niet in een geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterrein;
- bij het toelaten van nieuwe geluidveroorzakende activiteiten;

De wijziging van dit omgevingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen of geluidveroorzakende activiteiten mogelijk. Een nadere toetsing aan geluid is niet nodig.

5.8 Trillingen

In het Bkl staan instructieregels waarmee de gemeente trillinghinder kan voorkomen of kan beperken. Bij het wijzigen van een omgevingsplan moet er rekening worden gehouden met de aanvaardbaarheid van trillingen door activiteiten. Daarbij moet de wijziging van het omgevingsplan ervoor zorgen dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten aanvaardbaar zijn.

De wijziging van dit omgevingsplan laat geen nieuwe trillinggevoelige activiteiten toe. Een nadere toetsing aan trillingen is niet nodig.

5.9 Bodem

Het bodemkwaliteitsbeleid van de gemeente Helmond is gericht op de volgende drie pijlers:

- preventie: het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting van de bodem;
- toedeling van functies: de bodemkwaliteit als onderdeel van de afweging van alle aspecten van de fysieke leefomgeving;
- beheer historische verontreiniging: het duurzaam en doelmatig omgaan met historische verontreinigingen.

Vaak maakt een wijziging van het omgevingsplan de bouw van nieuwe bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie mogelijk. In dat geval moet er op grond van artikel 5.89i Bkl via een onderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bewezen worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De wijziging van dit omgevingsplan laat geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie toe. Een nadere toetsing aan bodem is niet nodig.

5.10 Geur

De geurbelasting van activiteiten op geurgevoelige gebouwen moet aanvaardbaar zijn. Dit speelt vooral een rol bij geur van milieubelastende activiteiten ter hoogte van geurgevoelige gebouwen. Geur kan van invloed zijn op twee situaties:

- bij het mogelijk maken van activiteiten anders dan wonen met gebruikruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten anders dan wonen.

De wijziging van dit omgevingsplan maakt geen nieuwe geurveroorzakende activiteiten of geurgevoelige gebouwen mogelijk. Een nadere toetsing aan geur is niet nodig.

5.11 Cultureel erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen cultureel erfgoed. Een nadere toetsing aan cultureel erfgoed is daarom niet nodig.

5.12 Activiteiten en milieuzonering

In het omgevingsplan kunnen extra regels staan over milieuzonering, zodat er ruimte kan ontstaan voor milieubelastende activiteiten zonder het woon- en leefklimaat onevenredig aan te tasten.

De wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk. Een nadere toetsing aan activiteiten en milieuzonering is niet nodig.

5.13 Natuur en stikstof

Een wijziging van het omgevingsplan kan gevolgen met zich meebrengen voor Natura 2000-gebieden en voor planten en diersoorten.

De wijziging maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Gevolgen voor Natura 2000 gebieden worden daarom niet verwacht.

5.14 Archeologie

In de archeologische beleidskaart heeft de gemeente Helmond locaties en gebieden vastgesteld met aantoonbaar relevante bodemkundige, archeologische of historische waarden.

Het plangebied is niet aangewezen als gebied met archeologische (verwachtings)waarden. Een nadere toetsing aan archeologie is niet nodig, mede omdat de wijziging geen nieuw gebruik mogelijk maakt

5.15 Verkeer en parkeren

Het omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Hoeveel plaatsen dit zijn, volgt uit de 'Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024'.

De wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuw gebruik mogelijk. Een nadere toetsing aan verkeer en parkeren is niet nodig.

5.16 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Het omgevingsplan mag alleen worden gewijzigd als deze wijziging geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Dit speelt met name een rol in de buurt van veehouderijen, hoogspanningsverbindingen en boom- en fruitteelt.

De wijziging van dit omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk in de buurt van veehouderijen, hoogspanningsverbindingen en boom- en fruitteelt. Een nadere toetsing aan gezondheid is niet nodig.

5.17 Niet-gesprongen explosieven

De gemeente Helmond heeft kaarten met gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van niet-gesprongen explosieven. In die gebieden moet er voorafgaand aan grondverzet een explosievenonderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een projectgebonden risico (PRA) of een detectieonderzoek.

De wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Een nadere toetsing aan niet-gesprongen explosieven is daarom niet nodig.

5.18 Conclusie ETFAL

De bovengenoemde aspecten vormen geen belemmering voor deze beleidsneutrale wijziging van het omgevingsplan. Dit wijzigingsbesluit ziet op bestaande functies zoals wonen, groen en verkeer waardoor er weinig verandert. Hierdoor is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Alle bovengenoemde aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van dit omgevingsplan. Omdat dit wijzigingsbesluit een beleidsneutrale omzetting betreft en de uitgangspunten voor een groter gebied gelden, wordt voor een verdere toelichting verwezen naar de algemene en artikelsgewijze toelichting bij dit omgevingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De kostenverhaalplicht is alleen van toepassing als de wijziging van het omgevingsplan nieuwe bouw mogelijkheden toestaat. Deze wijziging maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Daarom geldt hier geen kostenverhaalplicht.

7 Procedure

7.1 Participatie

Op 26 februari 2025 heeft de gemeente een kennisgeving in het gemeenteblad gepubliceerd waarin de gemeente heeft aangegeven dat het omgevingsplan gewijzigd gaat worden. Deze kennisgeving is gepubliceerd zodat inwoners van de gemeente Helmond op de hoogte zijn van de wijziging. Op deze manier heeft de gemeente de participatie vormgegeven.

Het conceptplan is met de provincie besproken en aan het Waterschap Aa en Maas toegezonden. Beide partijen hadden geen opmerkingen.