

Basisregeling wonen

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Zaltbommel

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Zaltbommel" 9-12-2025.

Overwegende dat:

het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Basisregeling wonen' een wijziging is van het omgevingsplan van de gemeente Zaltbommel. De basisregeling is gebaseerd op bestaand beleid. Het wijzigingsbesluit bevat een regeling die vanaf 2026 kan worden toegepast om met name nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de gemeente te faciliteren. Het voorliggende ontwerp heeft geen betrekking op bestaande woongebieden binnen de gemeente Zaltbommel en treedt daar dus niet in werking. De basisregeling heeft geen directe juridische werking.

Gelet op:

- a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
- b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
 1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
 2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;

Besluit;

Artikel I

De "Basisregeling wonen" zoals opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Zaltbommel vrijgegeven voor de terinzagelegging.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel in haar vergadering van 9 december 2025.

Gemeente Zaltbommel

*college van burgemeester en wethouders
burgemeester
gemeentesecretaris*

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingstekst.*

*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.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
2. 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.
Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn ook van toepassing op dit omgevingsplan, tenzij bijlage II een afwijkende begripsomschrijving bevat.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 Tijdelijk deel omgevingsplan

1. Op gronden met de Locatie bestemmingsplannen vervallen, zijn de bestemmingsplannen vervallen.
2. Op gronden met de Locatie bestemmingsplannen nog niet vervallen zijn de bestemmingsplannen nog niet vervallen.
3. De regels van dit omgevingsplan gelden ter plaatse van de Locatie X.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 DOELEN

[Gereserveerd]

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behoud van cultureel erfgoed;
- i. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
- j. de natuurbescherming;
- k. de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente;
- l. het tegengaan van klimaatverandering;
- m. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- n. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

- o. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- p. het beheren van infrastructuur;
- q. het beheren van watersystemen;
- r. het beheren van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
- s. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- t. het beheren van natuurlijke hulpbronnen;
- u. het beheren van natuurgebieden;
- v. het gebruiken van bouwwerken;
- w. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- x. het realiseren van een gemeentelijk natuurnetwerk;
- y. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- z. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;
- aa. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- ab. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan woonactiviteiten;
- ac. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- ad. het kunnen overschakelen van fossiele energie naar hernieuwbare energie;
- ae. het kunnen produceren binnen gesloten kringlopen;
- af. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer, parkeren en afvalinzameling;
- ag. het bieden van voldoende woonruimte;
- ah. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden;
- ai. het doelmatig beheren van afvalstoffen;
- aj. het beschermen van grondgebonden veehouderij als drager van het landschap;
- ak. het bevorderen van kringlooplandbouw en duurzame veehouderij;
- al. het verlagen of voorkomen van emissies van geur van agrarische activiteiten;
- am. het bevorderen van een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- an. het voorkomen van leegstand van voormalige agrarische bebouwing;
- ao. het bevorderen van extensief recreatief medegebruik;
- ap. het beschermen en waar mogelijk vergroten van de openheid van het landschap;
- aq. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
- ar. het voorkomen en beschermen van mensen tegen infecties door het houden van landbouwhuisdieren;
- as. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen;
- at. het behouden en waar mogelijk versterken van het natuurdoeltype overstromingsgrasland;
- au. het vergroten van de natuurbeleving en recreatieve waarde, zonder afbreuk te doen aan natuurwaarden;
- av. het behouden van een klimaatbestendig watersysteem;
- aw. het realiseren van een suburbaan woonmilieu in een groen-blauwe setting;
- ax. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;
- ay. het bieden van ruimte aan de bedrijfsactiviteiten;
- az. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;
- ba. het realiseren van een woongebied dat goed ontsloten is met openbaar vervoer;
- bb. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- bc. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;
- bd. het realiseren van een veilig woongebied;
- be. het realiseren van een energieneutraal woongebied;
- bf. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied;
- bg. het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied;
- bh. het realiseren van een natuurnetwerk;
- bi. het beschermen van natuurgebieden;
- bj. het behouden van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- bk. het voorkomen van geluidhinder;
- bl. het waarborgen van de veiligheid van het publiek van natuurgebieden en recreatieterreinen.

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 ALGEMENE BEPALINGEN OVER ACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen over activiteiten.

Artikel 3.2 Normadressaat

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

Artikel 3.3 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

1. Over de regels in de hoofdstuk 5 kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning worden verbonden als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald.
2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in hoofdstuk 5, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden.
4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
5. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in hoofdstuk 5 worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

Artikel 3.4 Specifieke zorgplicht

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

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

Artikel 3.5 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

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

Artikel 3.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:

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

Artikel 3.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in de artikel 3.5 of artikel 3.6, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

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

Artikel 3.9 Informeren over een ongewoon voorval

Het bevoegd gezag wordt onverwijld geïnformeerd over een ongewoon voorval.

Artikel 3.10 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

1. Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders:
 - a. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;
 - b. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;
 - c. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en
 - d. informatie over de maatregelen die zijn getroffen of worden overwogen om de nadelige gevolgen van het ongewoon voorval te voorkomen als bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet.
2. Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 AANWIJZING ACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Titel 4.1 THEMATISCHE ACTIVITEITEN

Afdeling 4.1.1 ALGEMEEN

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

1. In titel 4.1 worden thematische activiteiten aangewezen.
2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt per thema bepaald welke regels er voor welke thematische activiteiten gelden.
3. Per thematische activiteit wordt verwezen naar de inhoudelijke regels in titel 5.1.

Afdeling 4.1.2 (BOUW)WERKEN

Artikel 4.2 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

Artikel 4.3 Doelen

1. Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:
 - a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
 - b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
 - c. het beschermen van de gezondheid;
 - d. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
 - e. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling; en
 - f. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.
2. In aanvulling op het eerste lid gelden binnen de Locatie Woongebied-Transformatie de volgende doelen:
 - a. het realiseren van een passend woonmilieu in een groen-blauwe setting;
 - b. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken;
 - c. het behoud van cultureel erfgoed;
 - d. het realiseren van een energieneutraal woongebied; en
 - e. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

Artikel 4.4 Hoofdgebouw bouwen

1. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw binnen het ambtsgebied voldaan aan:
 - a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
 - b. paragraaf 5.1.1.2, Hoofdgebouw bouwen.

Artikel 4.5 (Agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een (agrarisch) bedrijfsgebouw voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.3, (Agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen.

Artikel 4.6 Bedrijfswoning bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een bedrijfswoning voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.2, Bedrijfswoning.

Artikel 4.7 Bijbehorend bouwwerk bouwen

1. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het ambtsgebied voldaan aan:
 - a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
 - b. paragraaf 5.1.1.5, Bijbehorend bouwwerk bouwen.

Artikel 4.8 Dakkapel bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een dakkapel voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.6, Dakkapel bouwen.

Artikel 4.9 Dakopbouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een dakopbouw voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.7, Dakopbouw bouwen.

Artikel 4.10 Ondergronds bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een ondergronds bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.8, Ondergronds bouwen.

Artikel 4.11 Bouwwerk openbare nutsvoorziening bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een bouwwerk openbare nutsvoorziening voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.9, Bouwwerk openbare nutsvoorziening bouwen.

Artikel 4.12 Ander bouwwerk bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van een bouwwerk geen gebouwen zijnde voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.10, Ander bouwwerk bouwen.

Artikel 4.13 Erf- en perceelafscheiding bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het bouwen van erf- en perceelafscheidingsvoldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.11, Erf- en perceelafscheiding bouwen.

Artikel 4.14 Kozijn- en gevelwijzigingen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt bij het wijzigen van kozijnen en gevels voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.1.1, Bouwen algemeen; en
- b. paragraaf 5.1.1.12, Kozijn- en gevelwijzigingen.

Artikel 4.15 Repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.3, wordt voor het repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken voldaan aan paragraaf 5.1.1.13, Repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken.

Afdeling 4.1.3 WOONRUIMTE

Artikel 4.16 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

Artikel 4.17 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4.18 Aanwijzing woningbouwcategorieën bij het toevoegen van nieuwe woningen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het aanwijzen van woningbouwcategorieën bij het toevoegen van woonruimte binnen de Locatie woongebied-transformatie voldaan aan paragraaf 5.1.2.1.

Artikel 4.19 Woningsplitsing

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het splitsen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten voldaan aan paragraaf 5.1.2.2.

Artikel 4.20 Kamerverhuur

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimtes voldaan aan paragraaf 5.1.2.3.

Artikel 4.21 Pre-mantelzorghuisvesting realiseren

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het realiseren van pre-mantelzorghuisvesting voldaan aan paragraaf 5.1.2.5, Pre-mantelzorghuisvesting bouwen.

Artikel 4.22 Woonruimte gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan paragraaf 5.1.2.4.

Artikel 4.23 Beroepsmatige activiteit aan huis uitoefenen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het uitoefenen van een beroep aan huis voldaan aan paragraaf 5.1.2.6.

Artikel 4.24 Bedrijfsmatige activiteit aan huis uitoefenen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het uitoefenen van een bedrijf aan huis voldaan aan paragraaf 5.1.2.7.

Artikel 4.25 Internationale werknemers huisvesten op het terrein van de werkgever (bedrijventerrein en buitengebied)

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij de huisvesting van internationale werknemers op het terrein van de werkgever voldaan aan paragraaf 5.1.2.8.

Artikel 4.26 Internationale werknemers huisvesten in de bestaande woonomgeving (buitengebied)

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij de huisvesting van internationale werknemers in de bestaande woonomgeving voldaan aan paragraaf 5.1.2.9.

Artikel 4.27 Bed & breakfast aanbieden

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij het aanbieden van bed & breakfast voldaan aan paragraaf 5.1.2.10.

Artikel 4.28 Zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.17, wordt bij zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning voldaan aan paragraaf 5.1.2.11.

Titel 4.2 GEBIEDSGERICHTTE ACTIVITEITEN

Afdeling 4.2.1 ALGEMEEN

Artikel 4.29 Toepassingsbereik

1. In deze Titel worden gebiedstypen aangewezen.
2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt per gebiedstype bepaald welke activiteiten met gebruiksruimte er worden in- en uitgesloten.
3. Deze titel gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:
 - a. agrarische activiteiten;
 - b. agrarische bedrijfsactiviteiten
 - c. bedrijfsactiviteiten;
 - d. detailhandelsactiviteiten;
 - e. dienstverlenende activiteiten;
 - f. horeca-activiteiten;

- g. kantooractiviteiten;
- h. maatschappelijke activiteiten; en
- i. woonactiviteiten.

Afdeling 4.2.2 BUITENGEBIED - AGRARISCH

[Gereserveerd]

Afdeling 4.2.3 WOONGEBIED

Artikel 4.30 Aanwijzing gebiedstype

1. De regels in deze afdeling gelden ter plaatse van de Locatie woongebied.
2. Er is een Gebiedstype woongebied.

Artikel 4.31 Doelen gebiedstype woongebied

Ter plaatse van de Locatie woongebied gelden de volgende doelen, als bedoeld in artikel 2.1:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het waarborgen van een goede mix van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- g. de kwaliteit van bouwwerken;
- h. het beperken van hinder; en
- i. het benutten van locaties en bouwwerken.

Artikel 4.32 Insluiten activiteiten gebiedstype woongebied

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen de Locatie woongebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.29 alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. agrarische activiteiten;
- b. agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsactiviteiten;
- d. detailhandelsactiviteiten;
- e. dienstverlenende activiteiten;
- f. horeca-activiteiten;
- g. kantooractiviteiten;
- h. maatschappelijke activiteiten; en
- i. woonactiviteiten.

Artikel 4.33 Woonactiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de Locatie woonactiviteiten woongebied.
2. Bij woonactiviteiten wordt voldaan aan afdeling 5.2.1.

Artikel 4.34 Agrarische activiteiten

Gereserveerd.

Afdeling 4.2.4 WOONGEBIED - TRANSFORMATIE

Artikel 4.35 Aanwijzing gebiedstype woongebied-transformatie

De regels in deze afdeling gelden ter plaatse van de Locatie woongebied-transformatie.

Artikel 4.36 Doelen gebiedstype woongebied-transformatie

Ter plaatse van de Locatie woongebied-transformatie gelden de volgende doelen, als bedoeld in artikel 2.1:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het voorzien in een goede mix van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- e. het beschermen van de gezondheid;
- f. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- g. de kwaliteit van bouwwerken;
- h. het beschermen van cultureel erfgoed;
- i. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- j. het beschermen van omgevingskwaliteit;
- k. het voorzien in voldoende woonruimte; en
- l. het realiseren van een passend woonmilieu in een groen-blauwe setting.

Artikel 4.37 Insluiten activiteiten gebiedstype woongebied-transformatie

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen de Locatie woongebied-transformatie, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.29 alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. woonactiviteiten.

Artikel 4.38 Woonactiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de Locatie woonactiviteiten woongebied-transformatie.
2. Bij woonactiviteiten wordt voldaan aan afdeling 5.2.2.

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 UITWERKING ACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Titel 5.1 THEMATISCHE ACTIVITEITEN

Afdeling 5.1.1 BOUWWERKEN

Paragraaf 5.1.1.1 Algemene bepalingen bouwwerken

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen, verbouwen en in stand houden van:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken; en
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 5.2 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het waarborgen van de veiligheid; en
- f. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 5.3 Specifieke zorgplicht beschermen omgeving bouwwerkzaamheden

Degene die bouw- of sloopwerkzaamheden verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 5.4 Verboden bouwactiviteiten

De volgende bouwactiviteiten zijn verboden:

- a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in dat artikel; en
- b. bouwactiviteiten anders dan bedoeld in paragraaf 5.1.1.2 tot en met paragraaf 5.1.1.12.

Artikel 5.5 Verbod in stand houden en gebruiken bouwwerk

Het is verboden om een bouwwerk of een deel daarvan dat is gebouwd zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning in stand te laten en te gebruiken.

Artikel 5.6 Reken- en meetbepalingen

Bij het bouwen van bouwwerken wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
- c. goothoogte van een bouwwerk: de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;
- d. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, (en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen);
- e. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte van een bouwwerk door middel van loodrechte projectie van het dakvlak; indien en voor zover het overstek kleiner is dan 0,5 m, gelden, in afwijking van het voorgaande, de buitenkant van de muren als bebouwde oppervlakte;
- f. dakhelling: de helling van het (deel van) het dak en het horizontale vlak; en
- g. peil:
 1. voor dijkwoningen: de kruin van de dijk;
 2. voor overige gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Artikel 5.7 Bestaande en vergunde bebouwing

Bij de toepassing van het bepaalde in dit hoofdstuk geldt voor bestaande bebouwing die afwijkt van de algemene regels in dit hoofdstuk maar is gebouwd in overeenstemming met een omgevingsvergunning of in overeenstemming met de ten tijde van de bouw geldende regels voor het vergunningvrij bouwen, dat zij wordt geacht in overeenstemming met dit omgevingsplan te zijn.

Artikel 5.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde in dit hoofdstuk geldt voor ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, installaties, balkons, overstekende daken, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d. die met niet meer dan 1,5 m afwijken van de regels over situering en maatvoering zoals opgenomen in dit hoofdstuk, dat zij worden geacht in overeenstemming met dit omgevingsplan te zijn.

Artikel 5.9 Bluswatervoorziening

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.

2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 5.10 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
 - e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
 - a. een breedte van ten minste 4,5 m;
 - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
 - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
 - d. een doeltreffende afwatering.
4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Artikel 5.11 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of
 - d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel 5.10, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Paragraaf 5.1.1.2 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 5.12 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het bouwen van (agrarische) bedrijfsgebouwen, hierop is paragraaf 5.1.1.3 van toepassing.

Artikel 5.13 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de gezondheid; en
- e. het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.14 Algemene regel - situering hoofdgebouw

1. Het hoofdgebouw is, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is aangegeven, gelegen binnen de Bouwaanduiding bouwvlak.
2. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is niet minder dan met de Omgevingsnorm afstand zijdelingse perceelsgrens is aangegeven. Bij de toepassing van deze regel geldt dat:
 - a. bij hoofdgebouwen in de bouwwijze vrijstaand geldt de minimale afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen;
 - b. bij hoofdgebouwen in de bouwwijze twee-aaneen geldt de minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 5.15 Algemene regel - maatvoering hoofdgebouw

1. De goothoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale goothoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale goothoogte.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale bouwhoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale bouwhoogte.
3. De diepte van het hoofdgebouw, gerekend vanaf de voorgevel, is niet dieper dan met de Omgevingsnorm maximale bouwdiepte twee-aaneen is aangegeven.

Artikel 5.16 Algemene regel - bouwwijze hoofdgebouw

1. Dit artikel gaat over de bouwwijze van hoofdgebouwen. De bouwwijze zoals die wordt voorgeschreven is toegestaan. Indien meerdere bouwwijzen zijn voorgeschreven zijn ook meerdere bouwwijzen toegestaan.
2. De bouwwijze van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding vrijstaand is vrijstaand of geschakeld door middel van bijbehorende bouwwerken.
3. De bouwwijze van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding twee-aaneen is twee-aaneen.
4. De bouwwijze van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding aaneengebouwd is aaneengebouwd.
5. De bouwwijze van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding gestapeld is gestapeld.
6. De bouwwijze van het hoofdgebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding geschakeld is geschakeld.

Artikel 5.17 Algemene regel - aantal woningen

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald.
2. Ter plaatse van de Bouwaanduiding maximum aantal wooneenheden mag het aantal woningen niet meer bedragen dan met de Omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

Artikel 5.18 Algemene regel - voorgevel hoofdgebouw

1. De voorgevel van het hoofdgebouw is, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens opgericht.
2. Indien op een perceel de Bouwaanduiding gevelliijn is opgenomen wordt de voorgevel van het hoofdgebouw in deze gevelliijn of op maximaal 2 m achter deze gevelliijn opgericht.

Artikel 5.19 Algemene regel - kap

1. Het hoofdgebouw is ter plaatse van de Bouwaanduiding kap voorzien van een kap.

Artikel 5.20 Algemene regel - inhoud woning in buitengebied

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Locatie woongebied-buitengebied.
2. De inhoud van een woning bedraagt, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, niet meer dan 750 m³.
3. Ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale inhoud bedraagt de inhoud van een woning niet meer dan met de Omgevingsnorm maximale inhoud is aangegeven.
4. Voor bestaande met een omgevingsvergunning gebouwde woningen met een grotere inhoud dan 750 m³ geldt dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de op het moment van inwerkingtreding van dit artikel bestaande inhoud.

Artikel 5.21 Algemene regel - situering woningen in het buitengebied

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Locatie woongebied-buitengebied.
2. Woningen zijn toegestaan ter plaatse van de Locatie woongebied-buitengebied.
3. De afstand van een woning tot de openbare weg mag, indien de woning niet binnen een bouwvlak is gesitueerd, niet meer bedragen dan de bestaande afstand.
4. Ter plaatse van de Bouwaanduiding alleen erf toegestaan is een woning niet toegestaan.

Artikel 5.22 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 5.23 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een opgave van de bouwkosten;
 - b. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
 - c. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden;
 - d. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
 - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
 - f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; en
 - g. een situatietekening van de bestaande toestanden en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de afmetingen van het perceel, het 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.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.24 Aanvullende aanvraagvereisten natuurinclusief bouwen

1. Dit artikel gaat over aanvullende aanvraagvereisten bij de nieuwbouw of herbouw van een hoofdgebouw.
2. De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behouden en bevorderen van de biodiversiteit.
3. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een overzicht van de natuurinclusieve maatregelen die het bouwplan conform het puntenstelsel in de Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen omvat; en
 - b. voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de natuurinclusieve maatregelen, tekeningen van:
 1. alle gevels van het bouwwerk; en
 2. een dakaanzicht.

Artikel 5.25 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de beoogde activiteiten in het hoofdgebouw in overeenstemming zijn met het bepaalde in titel 5.2;
- b. het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet; en
- c. het bepaalde onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde onder b, toch moet worden verleend.

Artikel 5.26 Aanvullende beoordelingsregels natuurinclusief bouwen

1. Dit artikel gaat over aanvullende beoordelingsregels bij de nieuwbouw of herbouw van een hoofdgebouw.
2. De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het behouden en bevorderen van de biodiversiteit.
3. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het bouwplan voldoet aan het minimum aantal punten volgens het puntensysteem in de Handreiking Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen, dat als bijlage C onderdeel is van het Biodiversiteitsplan Zaltbommel, als vastgesteld op 25 januari 2024. Wanneer het voornoemde puntensysteem wordt gewijzigd, wordt aan de hand van de meest recente versie van het puntensysteem bepaald of er sprake is van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 5.27 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.13 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.1.3 (Agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen

Artikel 5.28 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Artikel 5.29 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het waarborgen van de veiligheid; en
- f. het bieden van ruimte aan economische activiteiten.

Artikel 5.30 Algemene regels (agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen

1. Het gebouw is gelegen binnen de Bouwaanduiding bouwvlak.
2. De goothoogte van het gebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale goothoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale goothoogte.
3. De bouwhoogte van het gebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale bouwhoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale bouwhoogte.
4. De oppervlakte aan glasopstanden mag maximaal 1.000 m² bedragen.
5. Het bebouwingspercentage per bouwperceel ter plaatse van de Bouwaanduiding maximum bebouwingspercentage is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximum bebouwingspercentage.

Artikel 5.31 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een (agrarische) bedrijfsgebouw te bouwen.

Artikel 5.32 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning (agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (agrarisch) bedrijfsgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een opgave van de bouwkosten;
 - b. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
 - c. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden;
 - d. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
 - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
 - f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein en de wijze waarop de locatie wordt ontsloten; en
 - g. een situatietekening van de bestaande toestanden en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel, het bebouwd oppervlak en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (agrarisch) bedrijfsgebouw bouwen

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de beoogde activiteiten in het (agrarische) bedrijfsgebouw in overeenstemming zijn met het bepaalde in titel 5.2;

- b. het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet; en
- c. het bepaalde onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde onder b, toch moet worden verleend.

Artikel 5.34 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.29 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.1.4 Bedrijfswoning bouwen

Artikel 5.35 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bedrijfswoningen ter plaatse van de Locatie bedrijfswoning.

Artikel 5.36 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het waarborgen van de veiligheid; en
- f. het bieden van ruimte aan economische activiteiten.

Artikel 5.37 Algemene regels bedrijfswoning bouwen

1. Het gebouw is gelegen binnen de Bouwaanduiding bouwvlak.
2. De goothoogte van het gebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale goothoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale goothoogte.
3. De bouwhoogte van het gebouw ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale bouwhoogte is niet hoger dan de Omgevingsnorm maximale bouwhoogte.
4. Het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de Bouwaanduiding maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan de Omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden.
5. De inhoud van het gebouw mag maximaal 600 m³ bedragen.

Artikel 5.38 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bedrijfswoning te bouwen.

Artikel 5.39 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een opgave van de bouwkosten;
 - b. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
 - c. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden;
 - d. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
 - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
 - f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein en de wijze waarop de locatie wordt ontsloten; en
 - g. een situatietekening van de bestaande toestanden en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel, het bebouwd oppervlak en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de beoogde activiteiten in de bedrijfswoning in overeenstemming zijn met het bepaalde in titel 5.2;
- b. het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet; en
- c. het bepaalde onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde onder b, toch moet worden verleend.

Artikel 5.41 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.36 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.1.5 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 5.42 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 5.43 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 5.44 Algemene regels - bijbehorende bouwwerken kernen

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Locatie kernen.
2. Het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, binnen de Bouwaanduiding bouwvlak en/of de Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
3. Het bebouwde oppervlak voor bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel ter plaatse van de Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 50%, met een maximum van 100 m².
4. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.
5. De goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
6. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
7. Hekwerken op een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk zijn toegestaan indien:
 - a. het hekwerk dient als een afscheiding van een dakterras; en
 - b. het hekwerk niet hoger is dan 1 m.
8. De afstand van nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot andere gebouwen op het bouwperceel bedraagt niet minder dan 1,0 m.

Artikel 5.45 Algemene regels - Erkers

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op het bouwen van een op de grond staand, aangebouwd bijbehorend bouwwerk, aan de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
2. De diepte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 1,5 m.
3. De breedte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
4. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

Artikel 5.46 Algemene regels bijbehorend bouwwerk achtererfgebied bouwen - transformatie

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Locatie woongebied-transformatie.
2. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, gelegen in het achtererfgebied.
3. Het bijbehorend bouwwerk is gelegen op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied.
4. Voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt voorzien van een buitenruimte, is deze op de grond gelegen.
5. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding niet hoger dan:
 - a. 5 m;
 - b. de hoogte van de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, vermeerderd met 0,3 m; en
 - c. de hoogte van de woning of het woongebouw.
6. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw en voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding hoger is dan 3 m:
 - a. wordt deze voorzien van een schuin dak;
 - b. is de dakvoet niet hoger dan 3 m; en
 - c. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
7. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.
8. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - a. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - b. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - c. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
9. Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding ligt aan of bij, of is een uitbreiding van, een hoofdgebouw, anders dan:
 - a. een woonwagen;
 - b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben; en

- c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Artikel 5.47 Algemene regels bijbehorend bouwwerk - buitengebied

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Locatie buitengebied.
2. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan.
3. Het bijbehorend bouwwerk is, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, gelegen op een afstand van meer dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.
4. Ter plaatse van de Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken voorerf zijn bijbehorend bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².
5. Het bebouwde oppervlak voor bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m², met een maximum van 50% bebouwing achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.
6. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m.
7. In afwijking van het zesde lid mag de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ook de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m bedragen.
8. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, niet meer dan 6,5 m.
9. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3,0 m.
10. Voor aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 - a. de diepte van het bijbehorend bouwwerk aan de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 5,5 m;
 - b. de breedte van het bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 3,0 m; en
 - c. het plaatsen van hekwerken op aangebouwde bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en de hoogte van het hekwerk niet meer bedraagt dan 1,0 m.
11. De afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt, bij vrijstaande woningen, niet minder dan 1,0 m.

Artikel 5.48 Algemene regels - beperkingen

1. Ter plaatse van de Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken niet toegestaan, zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

Artikel 5.49 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen - erkers

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen als bedoeld in artikel 5.45.

Artikel 5.50 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning - erkers

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
 - b. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
 - c. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; en
 - d. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil.

2. Ten behoeve van de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.51 Beoordelingsregels omgevingsvergunning - erkers

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 5.52 Vergunningvoorschriften - erkers

Gelet op het bepaalde in artikel 5.43 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Artikel 5.53 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen - aan of bij een gemeentelijk monument

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.1.1.6 Dakkapel bouwen

Artikel 5.54 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak.

Artikel 5.55 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.56 Algemene regels dakkapel bouwen

1. De dakkapel is voorzien van een plat dak.
2. De hoogte is gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m.
3. De onderzijde van de dakkapel is meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet.
4. De bovenzijde van de dakkapel is meer dan 0,5 m onder de daknok.
5. De zijkanten van de dakkapel zijn meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Artikel 5.57 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakkapel te bouwen.

Artikel 5.58 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning dakkapel bouwen

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand, met daarop de maatvoering en afstanden vanaf de randen van het dak en de perceelsgrenzen;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

- d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan.

Artikel 5.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning dakkapel bouwen

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 5.60 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.55 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.1.7 Dakopbouw bouwen

Artikel 5.61 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van dakopbouwen.

Artikel 5.62 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.63 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakopbouw te bouwen.

Artikel 5.64 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning dakopbouw bouwen

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een plattegrond en een doorsnede tekeningen voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
 - b. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²; en
 - c. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand, met daarop de maatvoering en afstanden vanaf de randen van het dak en de perceelsgrenzen;
 - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan.

Artikel 5.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning dakopbouw bouwen

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past binnen de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en
- c. het uiterlijk van een bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 5.66 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.62 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.1.8 Ondergronds bouwen

Artikel 5.67 Toepassingsbereik

De paragraaf gaat over het bouwen van ondergrondse gebouwen.

Artikel 5.68 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.69 Algemene regels ondergronds bouwen

1. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de Bouwaanduiding bouwvlak.
2. Ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale bouwdiepte mag de diepte van ondergrondse gebouwen niet meer bedragen dan de Omgevingsnorm maximale bouwdiepte ondergronds bouwen.

Paragraaf 5.1.1.9 Bouwwerk openbare nutsvoorziening bouwen

Artikel 5.70 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk van algemeen nut ter plaatse van de Locatie openbare nutsvoorziening.

Artikel 5.71 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.72 Algemene regels openbare nutsvoorziening bouwen

1. Het gebouw is gelegen binnen de Bouwaanduiding bouwvlak.
2. De bouwhoogte van het gebouw is niet hoger dan 5 m.
3. De bouwhoogte van een zendmast is niet hoger dan 40 m.

Paragraaf 5.1.1.10 Ander bouwwerk bouwen

Artikel 5.73 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het bouwen van erf- en perceelafscheidings.

Artikel 5.74 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.75 Algemene regels bouwwerken geen gebouwen zijnde bouwen

1. De bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het wonen bedraagt buiten de Bouwaanduiding bouwvlak en de Bouwaanduiding zone bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 2 m.

2. De bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het wonen bedraagt binnen de Bouwaanduiding bouwvlak en de Bouwaanduiding zone bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 4 m.
3. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m.
4. Ter plaatse van de Bouwaanduiding maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag de bouwhoogte van een overige bouwwerk geen gebouw zijnde niet meer bedragen dan de Omgevingsnorm maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Paragraaf 5.1.1.11 Erf- en perceelafschieding bouwen

Artikel 5.76 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van erf- en perceelafschiedingen hoger dan 1 m.

Artikel 5.77 Oogmerk

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 5.78 Algemene regel erf- en perceelsafschieding bouwen

1. De erf- en perceelafschieding is niet hoger dan 2 m.
2. De erf- of perceelafschieding wordt gebouwd op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat.
3. De erf- of perceelafschieding wordt gebouwd 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 gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen.

Paragraaf 5.1.1.12 Kozijn- en gevelwijzigingen

Artikel 5.79 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het wijzigen van kozijnen en gevels in het voorerfgebied of het naar openbaar toegankelijk gekeerd zijerf.

Artikel 5.80 Oogmerken

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 5.81 Algemene regels kozijn- en gevelwijzigingen

1. Bij het wijzigen van een kozijn of gevel:
 - a. is deze gelijk aan een trendsetter, als deze aanwezig is;
 - b. wordt de maatvoering en plaatsing afgestemd op het hoofdgebouw;
 - c. wordt de kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel; en
 - d. wordt de detaillering afgestemd op de gevel en kozijnen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als de gevelwijziging identiek is aan een andere gevelwijziging in hetzelfde aaneengesloten bouwblok waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend.

Paragraaf 5.1.1.13 Repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken

Artikel 5.82 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het repressief toezicht op het uiterlijk van bouwwerken.

Artikel 5.83 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van de beeldkwaliteit van bebouwing.

Artikel 5.84 Repressieve omgevingskwaliteit

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. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een gebied of bouwwerk dat volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
3. Totdat beleidsregels als 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.
4. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over het bepaalde in dit artikel.

Afdeling 5.1.2 WOONRUIMTE

Paragraaf 5.1.2.1 Aanwijzing woningbouwcategorieën bij het toevoegen van nieuwe woningen

Artikel 5.85 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over de te realiseren categorieën woningen bij het toevoegen van nieuwe woningen.
2. De regels van deze paragraaf gelden binnen de Locatie woongebied-transformatie.

Artikel 5.86 Oogmerken

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

- a. het bieden van voldoende woonruimte;
- b. het voorzien in de behoefte aan kwalitatief hoogwaardig wonen; en
- c. het voorzien in een gevarieerd aanbod aan woonruimte.

Artikel 5.87 Algemene regels aanwijzen woningbouwcategorieën

1. Bij woningbouwontwikkeling van tien woningen of meer, geldt voor het toevoegen van nieuwe woningen dat het percentage woningen in de sociale huur, betaalbare koop, middeldure lage koop en middenhuur, samen niet minder bedraagt dan 70%, waarvan minimaal 30% sociale huur betreft.
2. De termijn voor de instandhouding van de aangewezen woningbouwcategorie bedraagt ten minste tien jaar na ingebruikname.

Artikel 5.88 Aanwijzing meldingsplicht aanwijzen woningbouwcategorieën

1. Het is verboden om nieuwe woningen toe te voegen zonder dit ten minste 4 weken voor de ingebruikname te melden.
2. Een melding bevat de volgende informatie:
 - a. het aantal nieuwe woningen; en

- b. de woningbouwcategorie(ën) van de woningen.

Artikel 5.89 Aanwijzing vergunningplicht aanwijzen woningbouwcategorieën

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning nieuwe woningen toe te voegen als niet wordt voldaan aan de algemene regels in artikel 5.87.

Artikel 5.90 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning aanwijzen woningbouwcategorieën

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het aantal nieuwe woningen;
- b. de woningbouwcategorie(ën) van de woningen; en
- c. een onderbouwing van de bijdrage van het woningbouwplan aan de woningbehoefte.

Artikel 5.91 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanwijzen woningbouwcategorieën

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien er geen sprake is van een onaanvaardbare doorkruising van het bepaalde in artikel 5.86.

Artikel 5.92 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.91 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.2 Woningsplitsing

Artikel 5.93 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het splitsen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten.

Artikel 5.94 Oogmerken

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

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 5.95 Aanwijzing vergunningplicht woningsplitsing

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning woningen te splitsen.

Artikel 5.96 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning woningsplitsing

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
- b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
- c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
- d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
 - 1. de huur- of koopprijs;
 - 2. het aantal kamers;
 - 3. de gebruiksoppervlakte; en
 - 4. de staat van onderhoud;
- e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
 - 1. een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt; en
 - 2. een geluidsisolatieplan of meetrapport;
- f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
 - 1. de verwachte huur- of koopprijs;
 - 2. de naam van de toekomstige bewoner(s);
 - 3. de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
 - 4. een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en
- g. de volgende gegevens bij een voorgenomen splitsing:

1. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
2. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
3. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
4. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 5.97 Beoordelingsregels omgevingsvergunning woningsplitsing

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden; en
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- b. het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 5.98 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.97 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.3 Kamerverhuur

Artikel 5.99 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 5.100 Oogmerken

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

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 5.101 Aanwijzing vergunningplicht kamerverhuur

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning onzelfstandige woonruimtes te verhuren.

Artikel 5.102 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning kamerverhuur

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
- b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
- c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
- d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
 1. de huur- of koopprijs;
 2. het aantal kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte; en
 4. de staat van onderhoud;
- e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
 1. een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt; en
 2. een geluidsisolatieplan of meetrapport;
- f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
 1. de verwachte huur- of koopprijs;
 2. de naam van de toekomstige bewoner(s);

3. de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
4. een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en
- g. de volgende gegevens bij een voorgenomen splitsing:
 1. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
 2. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
 3. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
 4. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 5.103 Beoordelingsregels omgevingsvergunning kamerverhuur

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden; en
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- b. het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 5.104 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.103 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.4 Woonruimte gebruiken

Artikel 5.105 Toepassingsgebruik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van een woonruimte.

Artikel 5.106 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

Artikel 5.107 Algemene regels - huishouden

1. Een woning wordt, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, gebruik door ten hoogste één huishouden.
2. Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

Artikel 5.108 Algemene regels - overbewoning

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

Paragraaf 5.1.2.5 Pre-mantelzorghuisvesting realiseren

Artikel 5.109 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het realiseren van huisvesting in verband met pre-mantelzorg.
2. Onder pré-mantelzorg wordt verstaan: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen, tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning die niet zal worden verleend in het kader van een hulpbehoevend beroep.
3. Onder gebruikelijke hulp wordt verstaan: hulp die op basis van de sociale relatie naar algemeen aanvaarde opvattingen mag worden verwacht van volwassen personen binnen het gezin of de sociale omgeving.
4. Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake:
 - a. indien ten minste één persoon die bewoner is van het hoofdpand of pré-mantelzorgwoning de AOW-leeftijd heeft bereikt; of
 - b. indien de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
5. Deze paragraaf is niet van toepassing op het realiseren van huisvesting in verband met pre-mantelzorg bij of in een woning op een bedrijventerrein.

Artikel 5.110 Oogmerken

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

- a. het voorzien in een maatschappelijke behoefte aan mantelzorg;
- b. het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5.111 Aanwijzing omgevingsvergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning pre-mantelzorghuisvesting te realiseren.

Artikel 5.112 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning pre-mantelzorghuisvesting bouwen

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een pre-mantelzorgwoning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een plattegrond en doorsnedetekeningen van de nieuwe situatie;
- b. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
- c. een situatietekening van de bestaande situatie en een situatietekening van de nieuwe situatie met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- d. informatie over de situatie van en sociale relatie met de toekomstige hulpbehoevende; en
- e. gegevens en bescheiden waaruit volgt dat aan het bepaalde in artikel 5.113 wordt voldaan.

Artikel 5.113 Beoordelingsregels omgevingsvergunning pre-mantelzorghuisvesting bouwen

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. er mag milieutechnisch geen sprake zijn van onevenredige effecten op de omgeving en de woning zelf als het gaat om milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid en overige milieuaspecten;
- b. er in de extra parkeerbehoefte wordt voorzien op basis van de Nota parkeernormen Zaltbommel 2025 en de nadien vastgestelde rechtsopvolger daarvan;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast; en
- d. de pre-mantelzorghuisvesting niet leidt tot verslechtering van de woonsituatie.

Artikel 5.114 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.113 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden. In ieder geval wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat:

- a. het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte bestaat; en

- b. na het beëindigen van de pré-mantelzorgrelatie, worden binnen één maand na het beëindigen daarvan de voorzieningen verwijderd die het maken tot een (onderdeel van een) woning, tenzij na het beëindigen van de pré-mantelzorgrelatie deze direct overgaat in een mantelzorgrelatie

Paragraaf 5.1.2.6 Beroepsmatige activiteit aan huis uitoefenen

Artikel 5.115 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit aan huis.

Artikel 5.116 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 5.117 Algemene regels uitoefenen beroepsmatige activiteit aan huis

1. De woonactiviteit wordt als overwegende functie gehandhaafd;
2. Het beroep aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
3. De oppervlakte waarop het beroep aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 30 m².

Paragraaf 5.1.2.7 Bedrijfsmatige activiteit aan huis uitoefenen

Artikel 5.118 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit aan huis.

Artikel 5.119 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 5.120 Algemene regels uitoefenen bedrijfsmatige activiteit aan huis

1. De woonactiviteit als overwegende functie wordt gehandhaafd;
2. Het bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
3. Detailhandel bij een bedrijf aan huis alleen als ondergeschikte nevenactiviteit wordt uitgeoefend;
4. De oppervlakte waarop het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend ten hoogste 30 m² is.

Artikel 5.121 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht uitoefenen bedrijfsmatige activiteit aan huis

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning of bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor een bedrijf aan huis.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een bedrijfsmatige activiteit aan huis die bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit artikel.
3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing op een bedrijfsmatige activiteit aan huis waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 5.122 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning uitoefenen bedrijfsmatige activiteit aan huis

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. omschrijving van de bedrijfsactiviteiten die worden uitgevoerd;
- b. de plattegronden van de nieuwe situatie met daarop de maatvoering van de ruimte die gebruikt gaat worden voor de uitoefening van het bedrijf; en
- c. informatie over de parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Artikel 5.123 Beoordelingsregels omgevingsvergunning uitoefenen bedrijfsmatige activiteit aan huis

Een omgevingsvergunning voor de uitoefening van een bedrijf aan huis wordt verleend indien:

- a. het bedrijf aan huis geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu oplevert; en
- b. het bedrijf aan huis geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

Artikel 5.124 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.123 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.8 Internationale werknemers huisvesten op het terrein van de werkgever (bedrijventerrein en buitengebied)

Artikel 5.125 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het huisvesten van internationale werknemers op het eigen terrein van een agrarische werkgever of de werkgever van een bedrijf gelegen op een bedrijventerrein of een solitair bedrijf gelegen in het buitengebied.

Artikel 5.126 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 5.127 Aanwijzing vergunningplicht huisvesten internationale werknemers op het terrein van de werkgever

Het is verboden zonder omgevingsvergunning internationale werknemers te huisvesten op het eigen terrein ter plaatse van het actieve bedrijf van de werkgever.

Artikel 5.128 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning huisvesten internationale werknemers op het terrein van de werkgever

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. omschrijving van de huisvestingsactiviteit die wordt uitgevoerd;
- b. de plattegronden van de huisvestingslocatie met daarop de inrichting en maatvoering;
- c. informatie over de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. informatie dat aantoonst dat aan het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)², het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)³ of een gelijkwaardig keurmerk wordt voldaan;
- e. contact- en verblijfsgegevens van de beheerder van de huisvestingslocatie; en
- f. onderbouwing van de arbeidsbehoefte.

Artikel 5.129 Beoordelingsregels omgevingsvergunning huisvesten internationale werknemers op het terrein van de werkgever

Een omgevingsvergunning voor het huisvesten van internationale werknemers op het terrein van de werkgever wordt verleend indien:

- a. de huisvesting geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu oplevert;
- b. de huisvesting geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;

- c. de huisvesting geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden tot gevolg heeft;
- d. de kwaliteit van de huisvesting overeen komt met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)2 , het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)3 of een gelijkwaardig keurmerk, met dien verstande dat:
 - 1. de voorwaarden van het keurmerk gelden als minimumeisen; en
 - 2. indien de oppervlakte van de leefruimte op grond van de voorwaarden van het keurmerk lager dan 10 m² per persoon zijn dan is het minimum oppervlak van de leefruimte 10 m² per persoon;
- e. de verblijfsbieder en/of eigenaar van de huisvestingslocatie beschikken over een (verhuurders)vergunning;
- f. de personen die op de huisvestingslocatie verblijven worden geregistreerd in een gemeentelijk nachtregister;
- g. de huisvestingsvoorziening vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg;
- h. geen sprake is van de huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarigen personen;
- i. de huisvestingslocatie gelegen is op het terrein van:
 - 1. een agrarische werkgever; of
 - 2. een niet-agrarische werkgever op een bedrijventerrein of op het terrein van een solitair bedrijf in het buitengebied;
- j. ingeval van een tijdelijke huisvestingsvoorziening:
 - 1. de huisvestingsvoorziening maximaal 4 maanden blijft staan;
 - 2. de voorziening uitsluitend werknemers huisvest die op het terrein werkzaam zijn of op een andere vestigingslocatie van het bedrijf binnen de Bommelerwaard;
 - 3. de huisvestingsvoorziening een tijdelijk karakter heeft;
 - 4. de huisvestingsvoorzieningen zoveel mogelijk binnen of aansluitend op de Bouwaanduiding bouwvlak of de Locatie glastuinbouw of Locatie paddenstoelenteelt;
 - 5. de huisvesting geen onevenredige aantasting van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied tot gevolg heeft; en
 - 6. de tijdelijke voorziening, eventueel in combinatie met een permanente voorziening, in totaal niet meer dan 50 werknemers huisvest;
- k. ingeval van een permanente huisvestingsvoorziening:
 - 1. bij nieuw- of herbouw van het bedrijf de huisvestingsvoorziening wordt opgenomen in de nieuwbouw- of herbouwplannen of hiervoor voldoende ruimte wordt gereserveerd;
 - 2. de voorziening uitsluitend werknemers huisvest die op het terrein werkzaam zijn of op een andere vestigingslocatie van het bedrijf binnen de Bommelerwaard, met dien verstande dat:
 - I. in afwijking hiervan een huisvestingslocatie op het terrein van een tuinbouwbedrijf in de Locatie intensiveringsgebied, Locatie extensiveringsgebied of het buitengebied ook mag worden gebruikt voor het huisvesten van werknemers van andere tuinbouwbedrijven of bedrijven binnen de Locatie intensiveringsgebied, Locatie extensiveringsgebied of het buitengebied in de Bommelerwaard.
 - 3. de huisvestingsvoorzieningen binnen of aansluitend op de Bouwaanduiding bouwvlak of de Locatie glastuinbouw of Locatie paddenstoelenteelt;
 - 4. de permanente voorziening, eventueel in combinatie met een tijdelijke voorziening, in totaal niet meer dan 50 werknemers huisvest, met dien verstande dat:
 - I. per bedrijfsvestiging één huisvestingslocatie is toegestaan, met uitzondering van de eventuele huisvesting van werknemers in een bedrijfswoning;
 - II. in een bedrijfswoning niet meer dan 8 werknemers mogen worden gehuisvest;
 - III. in een bedrijfswoning de bad- en/of woonkamer, de keuken, de garage en andere bijbehorende bouwwerken niet mogen worden omgevormd tot slaapkamer De slaapgelegenheid dient gerealiseerd te worden in de slaapkamers van de woning en/of een eventuele kantoorruimte aan huis;
 - 5. de huisvesting, indien gelegen binnen de Locatie intensiveringsgebied, geen onevenredige belemmering vormt voor de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard;
 - 6. de huisvestingsvoorziening uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
 - 7. de huisvestingsvoorziening landschappelijk is ingepast, met dien verstande dat:
 - I. binnen de Locatie intensiveringsgebied aangesloten is bij de richtlijnen in Bijlage 2 landschappelijke inpassing van de regels van het Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard; en
 - 8. bij de huisvestingsvoorziening voorzieningen voor ontspanning worden gerealiseerd en voldoende vrij beschikbare buitenruimte.

Artikel 5.130 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.129 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.9 Internationale werknemers huisvesten in de bestaande woonomgeving (buitengebied)

Artikel 5.131 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het huisvesten van internationale werknemers in een bestaande woning gelegen in het buitengebied.

Artikel 5.132 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 5.133 Aanwijzing vergunningplicht huisvesten internationale werknemers in de bestaande woonomgeving

Het is verboden zonder omgevingsvergunning internationale werknemers te huisvesten in de bestaande woonomgeving.

Artikel 5.134 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning huisvesten internationale werknemers in de bestaande woonomgeving

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. omschrijving van de huisvestingsactiviteit die wordt uitgevoerd;
- b. de plattegronden van de huisvestingslocatie met daarop de inrichting en maatvoering;
- c. informatie over de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. informatie dat aantoonst dat aan het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)2, het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)3 of een gelijkwaardig keurmerk wordt voldaan; en
- e. contact- en verblijfsgegevens van de beheerder van de huisvestingslocatie.

Artikel 5.135 Beoordelingsregels omgevingsvergunning huisvesten internationale werknemers in de bestaande woonomgeving

Een omgevingsvergunning voor het verkameren van een woningen voor het huisvesten van internationale werknemers in de bestaande woonomgeving wordt verleend indien:

- a. de huisvesting geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu oplevert;
- b. de huisvesting geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;
- c. de huisvesting geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden tot gevolg heeft;
- d. de kwaliteit van de huisvesting overeen komt met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)2, het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)3 of een gelijkwaardig keurmerk, met dien verstande dat:
 1. de voorwaarden van het keurmerk gelden als minimumeisen; en
 2. indien de oppervlakte van de leefruimte op grond van de voorwaarden van het keurmerk lager dan 10 m² per persoon zijn dan is het minimum oppervlak van de leefruimte 10 m² per persoon;
- e. de verblijfsbieder en/of eigenaar van de huisvestingslocatie beschikken over een (verhuurders)vergunning;
- f. de personen die op de huisvestingslocatie verblijven worden geregistreerd in een gemeentelijk nachtregister;
- g. de huisvestingsvoorziening vrij toegankelijk is vanaf de openbare weg;
- h. geen sprake is van de huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen;
- i. de huisvesting plaatsvindt in een woning of voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied; en
- j. de te verkameren woning niet meer dan 8 werknemers huisvest, met dien verstande dat in een woning de bad- en/of woonkamer, de keuken, de garage en andere bijbehorende bouwwerken

niet mogen worden omgevormd tot slaapkamer De slaapgelegenheid dient gerealiseerd te worden in de slaapkamers van de woning en/of een eventuele kantoorruimte aan huis.

Artikel 5.136 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.135 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.10 Bed & breakfast aanbieden

Artikel 5.137 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het aanbieden van bed & breakfast binnen een woning en/of bijbehorend bouwwerk bij een woning

Artikel 5.138 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 5.139 Algemene regels aanbieden bed & breakfast

1. De woonactiviteit als overwegende functie wordt gehandhaafd;
2. De bed & breakfast vindt plaats binnen bestaande gebouwen.
3. De bed & breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing tot een maximum van 100 m².
4. Het aantal logies bedraagt niet meer dan 5 appartementen.
5. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Artikel 5.140 Aanwijzing vergunningplicht aanbieden bed & breakfast

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bed & breakfast aan te bieden.

Artikel 5.141 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning aanbieden bed & breakfast

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. omschrijving van de activiteit;
- b. de plattegronden van de bed & breakfast met daarop de inrichting en maatvoering; en
- c. informatie over de parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Artikel 5.142 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanbieden bed & breakfast

Een omgevingsvergunning voor het aanbieden van bed en breakfast wordt verleend indien:

- a. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer; en
- c. het gebruik niet leidt tot onevenredige parkeerdruk.

Artikel 5.143 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.142 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.1.2.11 Zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning

Artikel 5.144 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning.

2. Onder zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning in de zin van deze paragraaf wordt verstaan: twee of meerdere personen, die geen huishouden vormen, maar in een situatie of traject afhankelijk van zorg- en begeleiding, zoals bedoeld in de Woonzorgvisie, voor een bepaalde periode of regulier gezamenlijk in een woning of woonvorm wonen, waarbij iedereen minimaal beschikt over een eigen onzelfstandige wooneenheid (kamer) en er sprake is van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 5.145 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
- b. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 5.146 Aanwijzing vergunningplicht zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning

Het is verboden zonder omgevingsvergunning woonruimte te gebruiken voor zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 5.147 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van artikel 5.146 geldt niet voor bestaande op legale wijze tot stand gekomen zorg- of begeleidingsafhankelijke woning.

Artikel 5.148 Aanvraagvereisten zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. omschrijving van de huisvestingsactiviteit die wordt uitgevoerd;
- b. de plattegronden van de huisvestingslocatie met daarop de inrichting en maatvoering;
- c. informatie dat aantoont dat:
 1. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 2. er geen sprake is van een onevenredige belemmering van de exploitatie van naburige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. informatie over de parkeervoorzieningen op eigen terrein; en
- e. informatie dat aantoont dat aan de 'Woonzorgvisie Bommelerwaard 2024', die op 4 juli 2024 is vastgesteld of de rechtsopvolger van deze beleidsregel.

Artikel 5.149 Beoordelingsregels zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning

Een omgevingsvergunning voor het gebruik van een woonruimte voor zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning wordt verleend indien:

- a. er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het gebruik geen onevenredige belemmeringen voor de exploitatie van naburige bedrijfsmatige activiteiten oplevert; en
- c. het in overeenstemming is met de 'Woonzorgvisie Bommelerwaard 2024', die op 4 juli 2024 is vastgesteld of de rechtsopvolger van deze beleidsregel.

Artikel 5.150 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.149 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Afdeling 5.1.3 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

[Gereserveerd]

Afdeling 5.1.4 MILIEU

Paragraaf 5.1.4.1 Geluidgevoelig gebouw bouwen en in gebruik nemen

Artikel 5.151 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaan-dachtsgebied van een weg.

Artikel 5.152 Oogmerk

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

- a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat; en
- b. een gezonde woon- en leefomgeving.

Artikel 5.153 Waar waarden gelden

De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:

- a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
 1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
 2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen.
- b. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen en geen geluidgevoelig gebouw kan worden toegevoegd op basis van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.157 of een melding als bedoeld in artikel 5.157: op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, voor zover het de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau betreft; en
- c. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagens.

Artikel 5.154 Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw

1. Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is het geluid niet meer dan de waarde, bedoeld in tabel 5.154.

Tabel 5.154

Geluidbronsort	Waarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen waterschapswegen	53 L_{den}

2. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 5.154 gelezen voor « L_{den} »: » L_{de} ».
3. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 6.98 gelezen voor « L_{den} »: » L_{day} ».

Artikel 5.155 Eisen aan geluidgevoelig gebouw

1. Het geluidgevoelige gebouw heeft ten minste één geluidluwe gevel met de waarde, bedoeld in tabel 5.154.
2. Ten minste één slaapvertrek grenst aan een geluidluwe gevel als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5.156 Meldingsplicht

1. Het is verboden een geluidgevoelig gebouw toe te voegen waarbij voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in tabel 5.154, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Een melding bevat een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waarden, bedoeld in tabel 5.154.

Artikel 5.157 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen binnen een geluidaandachtsgebied, als daarbij niet wordt voldaan aan de waarde, bedoeld in tabel 5.154.

Artikel 5.158 Aanvraagvereisten vergunningplicht

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waarde, bedoeld in tabel 6.110;
- b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond en verdiepingen;
- d. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en
- e. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m² van de activiteit.

Artikel 5.159 Beoordelingsregels vergunningplicht

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de waarde, bedoeld in tabel 5.154 te voldoen;
 - b. de overschrijding van de waarde, bedoeld in tabel 5.154 door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - c. het geluid niet meer is dan de grenswaarden, bedoeld in tabel 5.159; en
 - d. het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw aanvaardbaar is.

Tabel 5.159

Geluidbronsort	Waarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L _{den}

2. Bij de toepassing van het eerste lid wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

Artikel 5.160 Voorschriften

Aan een omgevingsvergunning wordt in ieder geval een voorschrift verbonden waarin het gezamenlijke geluid, bedoeld in artikel 3.39, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, op de gevel van het geluidgevoelige gebouw wordt vastgelegd.

Paragraaf 5.1.4.2 Bodemgevoelig gebouw bouwen en in gebruik nemen

Artikel 5.161 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen en in gebruik nemen van een bodemgevoelig gebouw.
2. Een bodemgevoelig gebouw is:
 - a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
 - b. een woonschip of woonwagen.
3. Een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw.

Artikel 5.162 Oogmerk

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

- a. het beschermen van de gezondheid; en
- b. het verbeteren van de kwaliteit van de bodem.

Artikel 5.163 Vergunningplicht

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning een bodemgevoelig gebouw te bouwen.

Artikel 5.164 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de resultaten van een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
- d. de dagtekening; en
- e. bij overschrijding van een waarde als bedoeld in Artikel 5.166: de gegevens en bescheiden over sanerende of andere beschermende maatregelen die worden getroffen.

Artikel 5.165 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw wordt alleen verleend als:
 - a. de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in Artikel 5.166, ter plaatse van het gebouw, het woonschip of de woonwagen, en de onmiddellijk daaraan grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein, niet worden overschreden;
 - b. bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aanneemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.
2. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 5.166 Toelaatbare bodemkwaliteit

1. De waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
3. Het zinsdeel "in meer dan 25 m³ bodemvolume " in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

Artikel 5.167 Maatregelen bij overschrijding toelaatbare bodemkwaliteit

1. Als de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit worden overschreden, wordt een bodemgevoelig gebouw alleen gebouwd als een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.
2. Een sanerende maatregel is in ieder geval een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 5.168 Ingebruikname na maatregelen op verontreinigde bodem

Als de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit worden overschreden, wordt een bodemgevoelig gebouw alleen in gebruik genomen als de sanerende of andere beschermende maatregelen, bedoeld in Artikel 5.167, zijn getroffen.

Artikel 5.169 Informatieplicht maatregelen op verontreinigde bodem

Als de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit worden overschreden, worden burgemeester en wethouders ten minste 5 werkdagen voordat een bodemgevoelig gebouw in gebruik wordt genomen geïnformeerd over de wijze waarop de maatregelen, bedoeld in Artikel 5.167, zijn getroffen.

Paragraaf 5.1.4.3 Zeer kwetsbaar gebouw bouwen en in gebruik nemen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.1.4.4 Kwetsbaar gebouw bouwen en kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie in gebruik nemen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.1.4.5 Beperkt kwetsbaar gebouw bouwen en beperkt kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie in gebruik nemen

[Gereserveerd]

Titel 5.2 GEBIEDSGERICHTE ACTIVITEITEN

Afdeling 5.2.1 WOONACTIVITEITEN

Paragraaf 5.2.1.1 Algemene regels

Artikel 5.170 Woonactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is toegestaan.
2. Ter plaatse van de Functieaanduiding gezinshuis is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een gezinshuis met maximaal 9 kamers toegestaan.

Paragraaf 5.2.1.2 Starten woonactiviteit op een agrarisch bouwwerkperceel

Artikel 5.171 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het starten van de activiteit wonen op een agrarisch bouwwerkperceel.

Artikel 5.172 Agrarisch bouwwerkperceel

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder agrarisch bouwwerkperceel verstaan: aaneengesloten locatie, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoningen met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken met inbegrip van hooibergen en voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd.

Artikel 5.173 Oogmerken

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

- a. versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van het buitengebied;
- b. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- c. het beschermen van bedrijfsmatige activiteiten; en
- d. het voorkomen en beschermen tegen overlast als gevolg van geur, geluid en trillingen van agrarische en andere activiteiten, anders dan wonen.

Artikel 5.174 Aanwijzing vergunningplicht starten van de activiteit wonen op een agrarisch bouwwerkperceel

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteit wonen te starten op een voormalig agrarisch bouwwerkperceel.

Artikel 5.175 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning starten van de activiteit wonen op een agrarisch bouwwerkperceel

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn voor de toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 5.176 Beoordelingsregels omgevingsvergunning starten van de activiteit wonen op een agrarisch bouwwerkperceel

Een omgevingsvergunning voor het starten van een woonactiviteit op een agrarisch bouwwerkperceel moet worden verleend indien:

- a. het agrarisch bouwperceel naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet optimaal is gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. verzekerd is dat ten minste het oppervlak gelijk aan de Omgevingsnorm minimum te slopen oppervlakte in m² wordt gesloopt;
- c. de omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving is ingetrokken;
- d. het woon- en leefklimaat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders acceptabel is, gelet op:
 1. geluid;
 2. geur;
 3. trillingen; en
 4. slagschaduw; en
- e. de omliggende (bedrijfsmatige) activiteiten naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden beperkt, gelet op:
 1. geluid;
 2. geur;
 3. trillingen; en
 4. slagschaduw.

Artikel 5.177 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.176 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 5.2.1.3 Bewonen bedrijfswoning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een voormalige bedrijfswoning

Artikel 5.178 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het wonen in een bedrijfswoning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een voormalige bedrijfswoning.

Artikel 5.179 Oogmerken

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

- a. het bieden van voldoende woonruimte;
- b. het doelmatig gebruik van gebouwen;
- c. het beschermen van bedrijfsmatige activiteiten; en
- d. het voorkomen van en beschermen tegen overlast als gevolg van geur, geluid en trillingen afkomstig van activiteiten, anders dan wonen.

Artikel 5.180 Algemene regels wonen in een bedrijfswoning

1. Een bedrijfswoning wordt alleen bewoond door een persoon of een huishouden van een persoon die een functionele binding heeft met de activiteit waarvan agrarische activiteiten, horeca-activiteiten of andere bedrijfsmatige activiteiten de kern vormen.
2. Uitsluitend ter plaatse van de Functieaanduiding bedrijfswoning woongebied is één bedrijfs-woning per bouwperceel toegestaan.
3. De oppervlakte van gronden ten behoeve van een bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen (tuin, erf en bijbehorende bouwwerken) mag ter plaatse van de Bouwaanduiding maximum oppervlakte gronden bedrijfswoning niet meer bedragen van 500 m² per bedrijfs-woning.

Artikel 5.181 Aanwijzing vergunningplicht omzetten van een bedrijfswoning naar een voormalige bedrijfswoning

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bedrijfswoning om te zetten naar een voormalige bedrijfswoning.

Artikel 5.182 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omzetten van een bedrijfswoning naar een voormalige bedrijfswoning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn voor de toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 5.183 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omzetten van een bedrijfswoning naar een voormalige bedrijfswoning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het woon- en leefklimaat acceptabel is en de omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt, gelet op:

- a. geluid;
- b. geur;
- c. trillingen; en
- d. slagschaduw.

Artikel 5.184 Vergunningvoorschriften

Gelet op het bepaalde in artikel 5.183 kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.

Afdeling 5.2.2 WOONACTIVITEITEN - TRANSFORMATIE

Paragraaf 5.2.2.1 Algemene regels

Artikel 5.185 Woonactiviteiten-transformatie

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is toegestaan.

Afdeling 5.2.3 PARKEREN

Artikel 5.186 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over:

- a. het bouwen van een gebouw met een parkeerbehoefte; en
- b. het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw waardoor ook de parkeerbehoefte wijzigt.

Artikel 5.187 Oogmerk

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

- a. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden; en
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 5.188 Verbod

1. Het is verboden om het bestaand gebruik te wijzigen naar een andere vorm van gebruik, wanneer het aantal feitelijk beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein niet in overeenstemming is met het bepaalde in
2. Het is verboden het aantal parkeerplaatsen, dat op eigen terrein feitelijk beschikbaar is, te wijzigen.
3. Het tweede lid is niet van toepassing als het aantal parkeerplaatsen dat feitelijk beschikbaar komt op eigen terrein in overeenstemming is met het bepaalde in

Artikel 5.189 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw of terrein met parkeerbehoefte toe te voegen of te veranderen.
2. Een gebouw of terrein met parkeerbehoefte is in ieder geval een gebouw of terrein waar een of meer van de volgende activiteiten met gebruiksruimte worden verricht:
 - a. agrarische activiteiten;
 - b. bedrijfsactiviteiten;
 - c. detailhandelsactiviteiten;
 - d. dienstverleningsactiviteiten;
 - e. horeca-activiteiten;
 - f. maatschappelijke activiteiten;
 - g. recreatie-activiteiten;
 - h. sportactiviteiten; en

- i. woonactiviteiten.

Artikel 5.190 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. gegevens en bescheiden over de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- b. een motivering waaruit volgt dat er voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.191.

Artikel 5.191 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 5.192 Voldoende parkeergelegenheid

Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien (voor onder andere aantallen en maatvoering) wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Zaltbommel 2025 of de nadien gewijzigde rechtsopvolger met betrekking tot parkeren, zoals die geldt ten tijde van het wijzigen van het bestaande gebruik of het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Artikel 5.193 Maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift

1. Bij maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde in deze afdeling, als:
 - a. op andere wijze in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
2. Bij maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kunnen nadere eisen worden gesteld aan onder andere:
 - a. de afmetingen van een parkeerplaats;
 - b. de instandhouding van een parkeerplaats.

Titel 5.3 WAARDEN EN BEPERKINGEN

Afdeling 5.3.1 ACTIVITEIT IN, AAN OF BIJ EEN GEMEENTELIJK MONUMENT

[Gereserveerd]

F

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

Hoofdstuk 22 ~~ACTIVITEITEN~~ VOORMALIGE RIJKSREGELS

G

Artikel 22.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid

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

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of

- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
 2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
 13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid ~~van dat artikel van toepassing is;~~ artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving van dat artikel van toepassing is; of
 14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.

H

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>Bouwaanduiding aaneengebouwd</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/98924976f1674bb6b41ec20e55aeed17/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding alleen erf toegestaan</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/5522376d9105419e9a731762d577e36e/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/ba2bbbb4a179413186d96b79f7962aa3/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken niet toegestaan</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/aaf37b024569406c8f53494ad64ba3e0/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding bijbehorende bouwwerken voorerf</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/0130d8c25b454a69878b4d534573ff04/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding bouwvlak</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/ea64440a035d49618603acb7b334f36a/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding geschakeld</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/a35a056f7c764994a5a206f320f14c70/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding gestapeld</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/21a38e47459442d2b160143caa8d3208/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding gevellijn</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/c3b45eb94dc54797afa416d6dfa0ddb2/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding kap</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/c3cf9ccf70154ff485093297fe793a5a/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximale bouwdiepte</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/33158ba091fd44759d0c9692d99a5787/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximale bouwhoogte</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/ce14e5c966954a179a335e7012132878/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/fe7feea5c8b444ff938c33dc5e9e2018/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximale goothoogte</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/44246f96ebcc4aebc-be8d3119b48e0e1/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximale inhoud</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/57ede6c4587247ecab9e2042b335f6ca/nld@2025-12-22;09164029</u>
<u>Bouwaanduiding maximum aantal wooneenheden</u>	<u>/join/id/regdata/gm0297/2025/189535c707a24259bde067c0e7b63bc6/nld@2025-12-22;09164029</u>

<u>Bouwaanduiding maximum bebouwingpercentage</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/608a126bbcd44012b37eee0530bc4d17/nld@2025-12-22;09164029
<u>Bouwaanduiding maximum oppervlakte gronden bedrijfswoning</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/312faf67765d425590ecc32c5cfd03a2/nld@2025-12-22;09164029
<u>Bouwaanduiding twee-aaneen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/cb4e450ba27c4e9baac4f6d3493cab67/nld@2025-12-22;09164029
<u>Bouwaanduiding vrijstaand</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/bf352a71efc14aa3ba504fc55c3204b7/nld@2025-12-22;09164029
<u>Bouwaanduiding zone bouwwerken geen gebouwen zijnde</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/abd4daf00a164da0ba45f9d11d8437c5/nld@2025-12-22;09164029
<u>Functieaanduiding bedrijfswoning woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/db-ca336d18134e72b51208c7888875c4/nld@2025-12-22;09164029
<u>Functieaanduiding gezinshuis</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/7f5137fb0a164aaf9b32a9980b47348f/nld@2025-12-22;09164029
<u>Gebiedstype woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/018703a07f98471db150683f1b83781e/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie bedrijfswoning</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/348482e94b2e419ab92bf96edbd197ce/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie bestemmingsplannen nog niet vervallen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/cc137d16c5c44537a4a9aa102a44277e/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie bestemmingsplannen vervallen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/57856086b9af45fbbd982e629bbea858/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie buitengebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/e071c6d8b08d462cb2ae-ce5564c41c93/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie extensiveringsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/04123a25dbc744c498c78ec4554d6ea2/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie glastuinbouw</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/f3848c36ed834056a4512322040aeffb/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie intensiveringsgebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/2adcfe63e995487680ffcfc1f0732b24/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie kernen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/98a46816275c4297b6cb4cd2817763fe/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie openbare nutsvoorziening</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/763d63e236b944289be97e72e3f2545a/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie paddenstoelenteelt</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/a023d7a8387e4bb08b901a3a799c6238/nld@2025-12-22;09164029

<u>Locatie woonactiviteiten woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/ed9a3005af484ff786c0656ecd33e3be/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie woonactiviteiten woongebied-transformatie</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/bb91c007b8494a90b94c46da8d6706db/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/1af1af8f026e48548201e4b47c42ddec/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie woongebied-buitengebied</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/bd60df58e9714a09a217ec44a04db6e3/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie woongebied-transformatie</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/97f83afb1e74e09a92c200f8ab566ae/nld@2025-12-22;09164029
<u>Locatie X</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/8af310adf19a476b9196ddddd8bdc29fd/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm afstand zijdelingse perceelsgrens</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/2354d1e6f4c8458588d36011282870ea/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale bouwdiepte ondergronds bouwen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/c1a4766dc7d2459b8c26cb136eb12b14/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale bouwdiepte twee-aaneen</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/e99f618e78fe4e948216277f8c313eb2/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale bouwhoogte</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/adaf17cdb4424568af- eed742ceff197c/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/df555d6384d6422f8c07de3dd85c2326/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale goothoogte</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/46ade0c88f8c4c9abe2fe7cd- dec47302/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximale inhoud</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/ab737eb3f6b14ad3b7502363f5319a73/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/57384fe366c44aaa8ccfc9e11889c3b6/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm maximum bebouwingspercentage</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/103db98d22f846caa30b8cc955c25378/nld@2025-12-22;09164029
<u>Omgevingsnorm minimum te slopen oppervlakte</u>	/join/id/regdata/gm0297/2025/c32a677ac1b94c3095b66a72d3b21dc9/nld@2025-12-22;09164029

Bijlage II Begripsbepalingen

<u>agrarisch bedrijf</u>	een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
<u>bedrijf</u>	een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen.

<u>bedrijfsmatige activiteit aan huis</u>	het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend.
<u>bedrijfswoning</u>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
<u>beroepsmatige activiteit aan huis</u>	het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning.
<u>detailhandel</u>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit niet zijnde horeca.
<u>gezinshuis</u>	een woning met bijbehorende voorzieningen, waaronder verblijfsruimten, voor de huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven. Tevens mogen ter plaatse zelfstandigheidstrainingen gegeven worden.
<u>huishouden</u>	een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
<u>internationale werknemer</u>	personen die hun vaste woon-, of verblijfplaats in een ander Europees land dan Nederland hebben en op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam zijn.
<u>kantoor</u>	het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
<u>ondergeschikt bouwdeel</u>	een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een liftopbouw, reclame-uitingen, technische installaties zoals een koelmotor of antenne, een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij, schoorsteen en een bloemenvenster, met uitzondering van een erker c.q. een uitgebouwd gedeelte van een gebouw (ter uitbreiding van het grondoppervlak op de begane grond).
<u>wonen</u>	het huisvesten van een huishouden in een woning/wooneenheid.
<u>woning</u>	een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.
<u>wooneenheid</u>	een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.
<u>zorg- of begeleidingsafhankelijke bewoning</u>	twee of meerdere personen, die geen huishouden vormen, maar in een situatie of traject afhankelijk van zorg- en begeleiding, zoals bedoeld in de Woonzorgvisie, voor een bepaalde periode of regulier gezamenlijk in een woning

huisvesting in verband met
pré-mantelzorg

pré-mantelzorgwoning

of woonvorm wonen, waarbij iedereen minimaal beschikt over een eigen onzelfstandige wooneenheid (kamer) en er sprake is van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

anticiperen op te verwachten huisvesting in verband met mantelzorg zoals gedefinieerd in de bijlage bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.

I

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

**Bijlage II III BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN;
BEGRIPSBEPALINGEN Begripsbepalingen bij hoofdstuk 22**

J

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

Toelichting

K

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

Algemene toelichting

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de toelichting op het omgevingsplan voor Zaltbommel. Met het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan de verplichtingen van de nieuwe Omgevingswet. Het omgevingsplan is op gemeentelijk niveau het nieuwe juridisch ordeningsinstrument als het gaat om de zorg voor de fysieke leefomgeving en de regulering van activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Binnen het stelsel van het omgevingsrecht is het omgevingsplan voor burgers en bedrijven primair bepalend voor de vraag welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van alle afzonderlijke bestemmingsplannen. Ook een deel van de gemeentelijke verordeningen gaat op in het omgevingsplan. Hetzelfde geldt voor een groot deel van de milieu- en bouwregels die nu nog door het Rijk worden gesteld, maar die worden gedecentraliseerd.

Kwaliteit fysieke leefomgeving centraal

In het omgevingsplan staan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en regulering van activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor die kwaliteit centraal. Het omgevingsplan is (anders dan het bestemmingsplan) dan ook niet beperkt tot planologische aspecten. Het omgevingsplan bevat daarom niet alleen regels over bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken, maar ook regels over andere activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Tegelijkertijd is het omgevingsplan ook niet onbeperkt in het toepassingsbereik; er zijn beperkingen voor

waar regels over mogen gaan. Regels die in het omgevingsplan worden gesteld, moeten betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en op activiteiten die daarop gevolgen kunnen hebben.

Eén omgevingsplan voor heel Zaltbommel

Het omgevingsplan geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De wet gaat uit van één consistent, samenhangend en actueel omgevingsplan. Om dat te bereiken zijn in het omgevingsplan voor Zaltbommel die activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en de regulering daarvan, centraal gesteld. Overigens worden daarbij alleen die activiteiten gereguleerd waarvan dat gelet op de zorg voor de fysieke leefomgeving noodzakelijk wordt geacht. Niet elke activiteit met een (mogelijk) gevolg voor de fysieke leefomgeving behoeft immers regulering. Zo is bijvoorbeeld bij het vervangen van een gazon in de tuin door een bloemperk ongetwijfeld sprake van een activiteit, en wijzigt die activiteit zelfs de fysieke leefomgeving, toch kan regulering hiervan achterwege blijven. Regels zijn alleen nodig als de zorg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving daar om vraagt.

Het omgevingsplan zal onder andere alle bestemmingsplannen, delen van gemeentelijke verordeningen en een groot aantal voormalige rijksregels moeten vervangen. De overgang naar één omgevingsplan voor heel Neder-Betuwe is dan ook een zeer grootschalige wijziging van het gemeentelijk omgevingsrecht. Deze overgang zal ook niet in één keer plaatsvinden, maar gebiedsgewijs en onderwerpsgewijs. Het Rijk geeft gemeenten tot en met in elk geval 2031 om deze opgave te realiseren.

Gefaseerde overgang

Met name de regels uit bestaande ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, zullen gebiedsgewijs worden vervangen. De gemeente Zaltbommel pakt deze 'verhuizing' als volgt aan: eerst worden de bestemmingsplannen voor de Kernen overgezet naar het omgevingsplan, daarna de bestemmingsplannen voor het buitengebied en daarna de bestemmingsplannen voor de bedrijven-terreinen. Naast de bestemmingsplannen zullen ook de met de bestemmingsplannen verwante voormalige rijksregels worden meegenomen bij de verschillende gebieden. De (delen van de) gemeentelijke verordeningen zullen op natuurlijke momenten worden overgezet. Natuurlijke momenten zijn momenten waarop de verordening moet worden aangepast vanwege een beleidswijziging of andere actualisatie.

Regelingen naast het omgevingsplan

Hoewel inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak belangrijke doelen van de wet zijn, komen niet alle voor een burger relevante regels in het omgevingsplan terecht. Naast het omgevingsplan blijven er ook regelingen van Rijk, provincie en waterschappen die rechtstreeks bindende regels bevatten. Zo bevat het Besluit bouwwerken leefomgeving algemene regels over bouwwerken, die rechtstreeks aan de initiatiefnemer die voornemens is een bouwactiviteit te verrichten, zijn gericht. Bovendien zullen er naast het omgevingsplan ook andere gemeentelijke verordeningen van toepassing blijven. Die verordeningen kunnen ook regels bevatten over onderwerpen of activiteiten die 'aanleunen' tegen de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening en de Huisvestingsverordening.

1.2 Over de toelichting

De toelichting op het omgevingsplan bevat een algemeen deel en een artikelgewijs deel. In het algemene deel van de toelichting wordt inzicht gegeven in de juridische aard en opbouw van het omgevingsplan. Daarbij wordt ook ingegaan op de wetgeving die aan het omgevingsplan ten grondslag ligt, en op de doelstellingen daarvan. Om allerlei juridische keuzes die in het omgevingsplan worden gemaakt te onderbouwen, wordt stilgestaan bij de mogelijkheden en verplichtingen die de Omgevingswet voor de opbouw van het omgevingsplan biedt en stelt. Wanneer in de regels wordt gekozen voor het instellen van een bepaalde vergunningplicht of meldingsplicht, dan moet bekend zijn wat een vergunningplicht of meldingsplicht inhoudt en in welke gevallen die kunnen worden ingesteld. Maar ook wordt stilgestaan bij wetgeving die eisen stelt aan de inhoud en nummering van regels. Zo zijn veel algemene regels in het omgevingsplan opgenomen ter uitvoering van door het Rijk gestelde instructieregels. Om te begrijpen waarom die regels zijn gesteld, is het van belang om te weten wat instructieregels zijn, en welke instructieregels leiden tot welke regels. Ook dat wordt in het algemene deel van de toelichting beschreven.

Veel van de keuzes die zijn gemaakt en de regels die zijn opgenomen, vormen een vertaling van bestaande kaders. Die kaders kunnen bestaan uit hogere wet- en regelgeving, maar het kan ook

gaan om gemeentelijke beleidskaders. Omdat keuzes en regels een uitvloeisel zijn van die hogere kaders, is inzicht in die hogere kaders nodig om de keuzes en regels te kunnen begrijpen. Daarom wordt in deze toelichting ook inzicht in de relevante kaders gegeven.

Al deze achtergrond die in de algemene toelichting wordt beschreven, is dus een toelichting op de gemaakte keuzes, maar vormt ook de juridische onderbouwing ervan. Daarmee is deze toelichting van belang voor iedereen die met het omgevingsplan te maken krijgt. De bestuurder die het omgevingsplan moet vaststellen, de ambtenaar die ermee moet werken, maar ook de burger, de ondernemer, de ontwikkelaar. Al die uiteenlopende doelgroepen zullen waar en wanneer nodig achterliggende informatie of onderbouwing van keuzes (terug) moeten kunnen vinden. Hetgeen in de toelichting is aangegeven is van belang om het nieuwe instrument omgevingsplan te begrijpen, maar om ook te kunnen beoordelen of het omgevingsplan in zijn vorm en inhoud aan de daaraan gestelde wettelijke vereisten voldoet. Wat dat laatste betreft is van belang dat een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor beroep vatbaar is. De algemene toelichting dient ook als juridische onderbouwing van de in het omgevingsplan gemaakte keuzes, wat ook relevant kan zijn in beroep. De algemene toelichting bevat daartoe waar nodig verwijzingen naar bovenliggende wet- en regelgeving, maar ook naar parlementaire stukken, waarin de wetgever tekst en uitleg over de Omgevingswet heeft gegeven.

Het omgevingsplan is opgesteld vanuit een verplichting van de Omgevingswet. Bij het opstellen van het omgevingsplan is rekening gehouden met die Omgevingswet en met de daaronder hangende Algemene maatregelen van bestuur. Die landelijke wet- en regelgeving vormt het kader voor allerlei keuzes.

Een algemeen gedeelte en een artikelsgewijs gedeelte

De toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een algemeen deel en een artikelsgewijs gedeelte. Waar in het algemene deel met betrekking tot de regels allerlei algemene uitgangspunten, doelen en principes worden toegelicht, wordt in het artikelsgewijs deel, voor zover dat nodig is om het artikel te begrijpen, per artikel uitgelegd wat de concrete strekking ervan is, en met het oog op welke specifieke doelen de regels in het artikel zijn gesteld. In sommige gevallen bevat die artikelsgewijs uitleg ook een juridische of beleidsmatige onderbouwing.

Zo bevat het algemene deel van de toelichting bijvoorbeeld een beschrijving van wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid met betrekking tot geluidgevoelige gebouwen, en wordt in zijn algemeenheid beschreven hoe daaraan in het omgevingsplan uitvoering wordt gegeven. In de artikelsgewijs toelichting wordt vanuit die achtergrond per artikel het oogmerk en de werking van de erin opgenomen regel(s) toegelicht, maar een beschrijving van het achterliggend kader kan achterwege blijven. Dat is immers al gegeven in het algemene deel van de toelichting en daar leent de artikelsgewijs toelichting zich juist vanwege die artikelsgewijs opzet ook niet goed voor.

De toelichting bevat weliswaar een toelichting op en onderbouwing van de regeling, afzonderlijke regelonderdelen en regels, maar de toelichting bevat niet altijd de volledige bestuurlijke en juridische onderbouwing van de besluiten waarmee het omgevingsplan tot stand wordt gebracht en wordt gewijzigd. Daarvoor dient **de motivering van het besluit** tot wijziging van het omgevingsplan.

1.3 Het wijzigen van het omgevingsplan en bijbehorende motivering

Het omgevingsplan is geen regeling die ineens voor heel Zaltbommel kan worden vastgesteld. Dat zal gebiedsgewijs en onderwerpsgewijs gebeuren. Omdat er vanaf het eerste moment sprake is van een omgevingsplan (het omgevingsplan van rechtswege) gebeurt dit door middel van wijzigingsbesluiten. Het zijn de wijzigingsbesluiten waarmee het omgevingsplan of delen ervan in werking treden. Dat inwerkingtreden leidt tot rechtsgevolgen. Die rechtsgevolgen moeten zowel bestuurlijk als juridisch worden gemotiveerd. Dat gebeurt in de motivering bij het wijzigingsbesluit.

Bestanddelen van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan

Het besluit waarbij een omgevingsplan wordt gewijzigd zal, net zoals dat bij een besluit tot vaststelling of aanpassing van een gewone verordening vaak gebruikelijk is, bestaan uit drie onderdelen. De wetgever heeft hierover het volgende aangegeven (Staatsblad 2018 290, p. 94):

In het eerste deel van het vaststellingsbesluit wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt aangepast. In dit motiveringsdeel wordt aangegeven op welke onderdelen een omgevingsplan wordt aangepast en wordt verwezen naar voor die aanpassingen relevant beleid uit de

omgevingsvisie van gemeente, provincie of Rijk. Er wordt toelichting gegeven op welke wijze gevolg is gegeven aan de toepasselijke instructieregels en instructies van de provincie en het Rijk. Er wordt gemotiveerd om welke redenen het besluit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop met ingekomen zienswijzen is omgegaan. Als onderdeel van de motivering kunnen ook onderzoeksgegevens en bescheiden als bijlage bij dit deel van het vaststellingsbesluit zijn verbonden. Dit deel van het vaststellingsbesluit zal overeenkomsten vertonen met het algemene deel van de toelichting bij andere verordeningen en met de toelichting bij een bestemmingsplan.

Het tweede deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Vergelijkbaar met een wetswijziging of de wijziging van een verordening, wordt hierin aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Ook wordt als onderdeel van de regels door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd. Het werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn (het ambtsgebied van de gemeente), maar ook een of meer delen daarvan. Regels kunnen zo per locatie (per gebied, per perceel of delen daarvan) verschillen. Regels kunnen ook een kwantitatieve norm bevatten. Zo'n waarde kan bijvoorbeeld aangeven dat op een locatie een maximale bouwhoogte, oppervlakte of andere maatvoering in acht moet worden genomen. Dit tweede deel van het besluit gaat onderdeel uitmaken van de geconsolideerde (doorlopende) versie van het omgevingsplan.

Een derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven. Een dergelijke geconsolideerde toelichting is weliswaar niet verplicht, maar naar verwachting zullen gemeenten, aldus de wetgever, een dergelijke toelichting in geactualiseerde vorm bijhouden, zoals dat ook bij veel andere verordeningen gebruikelijk is. Een actuele toelichting kan de raadpleegbaarheid en toepasbaarheid van een omgevingsplan immers ten goede komen. Bij elke aanpassing van regels in het omgevingsplan wordt ook de toelichting op die regels geactualiseerd en opgenomen bij de geconsolideerde, digitaal raadpleegbare versie van het omgevingsplan.

De bij een besluit tot vaststelling van een omgevingsplan opgenomen motivering en de daarbij behorende gegevens en bescheiden over bijvoorbeeld onderzoek en zienswijzen, maken geen deel uit van het omgevingsplan zelf. Dat geldt ook voor de toelichting uit het derde deel van het vaststellingsbesluit. Deze delen van het omgevingsplan zijn, net als de toelichting bij een bestemmingsplan en de (artikelsgewijze) toelichting bij andere algemeen verbindende voorschriften, niet juridisch bindend. Wel kunnen deze delen uiteraard een doorslaggevende rol spelen bij de interpretatie van de regels van het omgevingsplan.

In de praktijk zal de motivering van het wijzigingsbesluit in sommige gevallen één op één worden toegevoegd aan of verwerkt in de toelichting. Dat is met name het geval wanneer een wijzigingsbesluit voorziet in nieuwe regels in het omgevingsplan, of in een wijziging van de bestaande regels. Bij gebiedsontwikkeling zal echter vaak sprake zijn van een gebruikmaken van reeds bestaande regels. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan gefaciliteerd doordat met het wijzigingsbesluit bepaalde regels over bouwwerken en gebruik voor een daarbij specifiek bepaalde locatie van toepassing te laten zijn. Het wijzigingsbesluit voorziet dan hoofdzakelijk in het wijzigen van het werkingsgebied van regels of het locatiegericht opnemen van normen. In dat geval voorziet de motivering vooral in een onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling in dat betreffende gebied. Die motivering wordt niet opgenomen in de toelichting van het omgevingsplan maar in het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

De motivering van het wijzigingsbesluit

De motivering van het wijzigingsbesluit staat in een bepaalde verhouding tot de toelichting bij het omgevingsplan. De toelichting heeft betrekking op de regeling (van het omgevingsplan) als geheel en de regels binnen die regeling, en onderbouwt de daarin gemaakte keuzes. Deze toelichting bevat (anders dan de meeste andere gemeentelijke verordeningen) niet de volledige onderbouwing van de rechtsgevolgen van het omgevingsplan. Dat is ook niet mogelijk, omdat het omgevingsplan niet alleen veel algemene, overal geldende regels bevat, maar juist ook veel locatiegerichte regels. Het rechtsgevolg van het op een bepaalde locatie van toepassing worden van een locatiegerichte regel is niet in zijn algemeenheid te onderbouwen. Dat zal per wijzigingsbesluit waarmee een locatiegerichte regel op een locatie van toepassing wordt, moeten gebeuren. Daarbij kan vaak wel voor een deel, maar soms ook geheel, worden teruggevallen op de toelichting.

Wanneer sprake is van regels die overal binnen de gemeente gelden, zal de motivering veelal bestaan uit een toelichting die in het algemene en artikelgewijze deel van de toelichting moet landen. Zo zal bij de regels over onderwerpen die overal binnen de gemeente gaan werken, zoals regels over milieubelastende activiteiten, de algemene of artikelgewijze toelichting een groot deel van de inhoudelijke motivering bevatten. Het is met name bij wijzigingsbesluiten van meer planologische aard dat een uitgebreide aanvullende motivering nodig zal zijn. Gedacht moet worden aan wijzigingsbesluiten waarmee de bestaande ruimtelijke besluiten worden vervangen, of besluiten waarmee gebiedsontwikkeling of transformatie worden mogelijk gemaakt.

Tegen elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan staat beroep open. Nadat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan is genomen, zal het wijzigingsbesluit inclusief motivering en bijlagen worden gepubliceerd.

1.4 Digitale opzet van het omgevingsplan

Het omgevingsplan wordt langs elektronische weg raadpleegbaar in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). De wetgever geeft hierover het volgende aan (Staatsblad 2018 290, p. 95):

"Digitale raadpleegbaarheid is nodig omdat elke regel in het plan een werkingsgebied heeft dat met het vastleggen van coördinaten wordt bepaald. Het omgevingsplan bestaat uit regels waarin tekst is opgenomen, met een eventuele waarde zoals een bouwhoogte, en waarin met coördinaten het werkingsgebied van de regel is vastgelegd. Per locatie zullen regels en delen daarvan dus kunnen verschillen. Een omgevingsplan bestaat uit het (eerste) initiële omgevingsplan en de daarop volgende wijzigingsbesluiten. Zowel een afzonderlijk besluit tot vaststelling van het omgevingsplan (een wijzigingsbesluit) als alle besluiten tot vaststelling van het omgevingsplan die samen de actuele geconsolideerde versie van het omgevingsplan vormen, worden elektronisch beschikbaar worden gesteld. Bij de raadpleging van het omgevingsplan kan ook de relevante achterliggende informatie worden opgevraagd. Zo kan bij het raadplegen van de geconsolideerde versie van het omgevingsplan per regel (of onderdeel daarvan) worden nagegaan bij welk besluit de betreffende regel (of onderdeel daarvan) in het omgevingsplan terecht is gekomen. Ook dit besluit waarmee de betreffende regel in het omgevingsplan is vastgesteld kan worden opgevraagd en geraadpleegd. Verder wordt de achterliggende wetstechnische informatie raadpleegbaar. Bekeken kan worden welk orgaan, op welk moment, bij welk besluit de regel heeft vastgesteld. Te vinden is wanneer de regel in werking is getreden en onherroepelijk is geworden. Als aan de regel een delegatiebesluit ten grondslag ligt, omdat de gemeenteraad de bevoegdheid om bepaalde delen van het omgevingsplan vast te stellen aan het college van burgemeester en wethouders heeft gedelegeerd, kan ook dat besluit worden geraadpleegd."

Tot zover de wetgever. Omdat het omgevingsplan tot stand zal komen door middel van vele wijzigingsbesluiten, en ook gewijzigd zal blijven worden, is van belang dat die wijzigingsbesluiten worden verwerkt in de regeling. Dat gebeurt in de vorm van een geconsolideerde regeling. Daarin zal de regeling zichtbaar zijn zoals die op dat moment geldt.

In sommige gevallen zal een wijziging van het omgevingsplan ook leiden tot een aanpassing van de toelichting. Wanneer er bij het vervangen van een bestemmingsplan behoefte blijkt aan een extra bouwregel, dan zal die behoefte niet alleen moeten worden gemotiveerd in de motivering bij het wijzigingsbesluit, maar zal die motivering waarschijnlijk ook moeten worden vertaald naar een artikelgewijze toelichting. En wanneer een heel nieuw regelonderdeel wordt toegevoegd aan het omgevingsplan (bijvoorbeeld bij het op enig moment inpassen van de bomenverordening), dan zal de motivering van dat wijzigingsbesluit geheel of gedeeltelijk landen in zowel het algemene deel als de artikelgewijze van de toelichting. Dergelijke wijzigingen van het omgevingsplan vragen dus niet alleen om een geconsolideerde weergave van de regeling, maar ook om een geconsolideerde weergave van de toelichting.

1.5 Overgangsperiode

Zoals in paragraaf 1.1 reeds aangegeven, komt het omgevingsplan in de plaats van heel veel verschillende regelingen, en zal het gefaseerd tot stand komen. Gedurende die overgangsfase zullen de bestemmingsplannen gebied voor gebied worden vervangen door nieuwe regels. Ook zullen verschillende verordeningen geheel of gedeeltelijk overgaan naar het omgevingsplan.

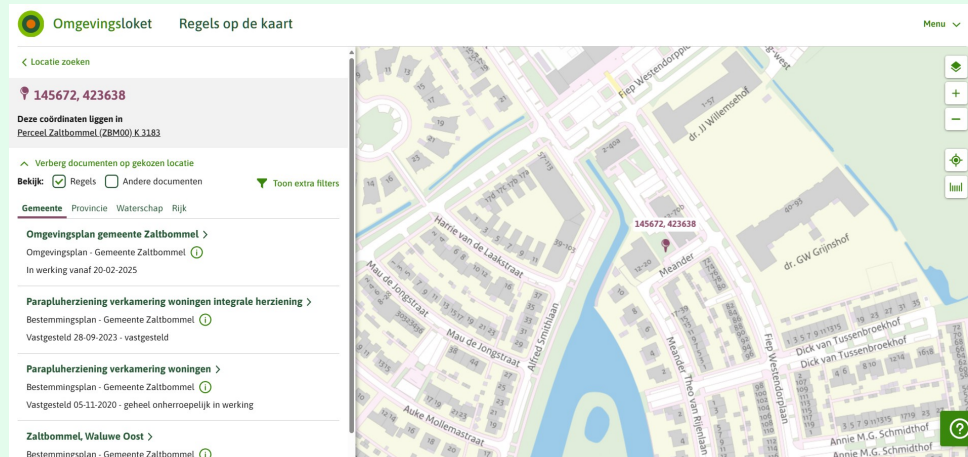
Bij koninklijk besluit is de overgangstermijn voor het omgevingsplan bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van een transitietermijn van 8 jaar vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2024). Dat betekent dat de overgang eind 2031 moet zijn afgerond. De wetgever acht dit een haalbare termijn

om tot een gefaseerde ombouw te komen van bestemmingsplannen, andere ruimtelijke planfiguren en lokale verordeningen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Tegelijkertijd erkent het Rijk dat het omzetten van alle huidige plannen naar 1 samenhangend omgevingsplan voor gemeenten een forse klus is. De voortgang wordt daarom jaarlijks gemonitord. Na 3 jaar wordt, mede in afstemming met de VNG, bezien of het nodig is om de datum van het einde van de transitietermijn te heroverwegen. Ook wordt dan bekeken in hoeverre aanvullende actie, bijvoorbeeld in de vorm van extra ondersteuning, nodig is.

Het gefaseerd vervangen van allerlei bestaande regelingen zal zowel gebiedsgewijs als themagewijs gebeuren. Gebiedsgewijs wil zeggen dat in bepaalde delen van Zaltbommel al wel de nieuwe regels gaan gelden, terwijl elders de oude regels nog van toepassing zijn. Zo worden de onder oud recht vastgesteld bestemmingsplannen gebied voor gebied vervangen. Dat betekent onder meer dat op enig moment in sommige delen van Zaltbommel nog de ruimtelijke regels van een onder oud recht vastgesteld bestemmingsplan van toepassing zijn, terwijl elders al nieuwe ruimtelijke regels daarvoor in de plaats zijn gekomen. Themagewijs wil zeggen dat bepaalde regels voor heel Zaltbommel ineens worden vervangen. Dat gebeurt met name met regelonderdelen die voor heel Zaltbommel gelden (bijvoorbeeld regels voor het kappen van bomen of het aanleggen van inritten).

Gedurende deze overgang moet uiteraard duidelijk zijn welke regels waar gelden. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Dat is een landelijke voorziening. Het bevat het Omgevingsloket, met als onderdeel een viewer waarin het omgevingsplan raadpleegbaar is. Met die viewer worden zowel de nieuwe regels als de onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen getoond. Dat laatste zolang dat nog ergens geldt.

Raadpleegbaarheid nieuwe regels omgevingsplan, en onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen



Omgevingsloket

Waar het bestemmingsplan nog niet is vervangen, moet voor de ruimtelijke regels over bouwwerken en gebruik in dat bestemmingsplan worden gekeken. Voor allerlei andere regels moet wel al in het omgevingsplan zelf worden gekeken. Dat geldt bijvoorbeeld voor de regels waarmee een vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk in het leven wordt geroepen. Is het bestemmingsplan komen te vervallen, dan wordt dat niet meer getoond. Voor ruimtelijke regels over gebruik en bouwwerken wordt dan gekeken in het nieuwe deel.

Overigens zal het ook voorkomen dat het bestemmingsplan nog niet is vervangen, maar dat er al wel algemene regels in heel Zaltbommel gaan gelden over onderwerpen die ook door bestemmingsplannen worden geregeld. Daaraan valt niet te ontkomen. Het gevolg daarvan is dat er innerlijk tegenstrijdige regels kunnen gaan gelden. In dat geval zal in het omgevingsplan zelf worden gewerkt met voorrangregels. Die bepalen dan welke regel van toepassing is, en welke niet.

Voor bestaande verordeningen die geheel of gedeeltelijk op moeten gaan in het omgevingsplan geldt dat die, zolang ze nog niet zijn vervangen, op de gebruikelijke wijze vindbaar blijven (via www.overheid.nl).

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 ~~III~~ 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.

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

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

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

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

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

toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van de artikelen 22.28, 22.38, 22.276, 22.277, 22.279 tot en met 22.282 en 22.284 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2 van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in artikel 22.2, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in artikel 22.2, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermde gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

N

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 lid 1

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

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

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

Overigens is het begrip trillinggevoelige ruimte in het Bkl wel anders gedefinieerd dan een geluidgevoelige ruimte in de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Zo heeft de oude regelgeving het over een keuken van ten minste 11 m². Die onder-

grens van 11 m² vervalt. Een trillinggevoelige ruimte wordt gedefinieerd als een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een aangewezen gebruiksfunctie. In de praktijk kunnen dus kleine verschillen optreden. Als dit bij toepassing van de omgevingsplanregels van rijkswege in een concreet geval een probleem oplevert, dan kan dit opgelost worden met maatwerkvoorschriften.

O

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.

P

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.

Q

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN **Bijlage III Begripsbepalingen bij hoofdstuk 22**

Motivering

1 Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Sindsdien heeft de gemeente Zaltbommel te maken met het omgevingsplan (van rechtswege). Gemeenten hebben tot uiterlijk 2032 de tijd om te werken aan één omgevingsplan voor de gehele gemeente dat volledig voldoet aan de Omgevingswet. Het omgevingsplan 2032 zal alle regels gaan bevatten die gaan over de fysieke leefomgeving.

Vanaf 1 januari 2024 is het mogelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Basisregeling wonen' is een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Zaltbommel. Deze basisregeling is gebaseerd op bestaand beleid. Dit wijzigingsbesluit bevat een regeling die later kan worden toegepast om met name woningbouwinitiatieven binnen de gemeente te faciliteren. De onderwerpen in de basisregeling zijn gekozen om veelvoorkomende initiatieven in de gemeente mogelijk te maken. Het voorliggende ontwerp heeft geen betrekking op de bestaande woongebieden binnen de gemeente Zaltbommel en treedt daar dus niet in werking. De basisregeling zelf heeft daarom geen directe juridische werking. Het werkingsgebied kan in de toekomst worden uitgebreid naar nieuwe of bestaande woongebieden. Hiervoor zal telkens een afzonderlijke wijzigingsprocedure moeten worden doorlopen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Basisregeling wonen' wordt door het college vrijgegeven voor ter inzagelegging. Het besluit wordt voor zes weken ter inzage gelegd.

2 Burgerparticipatie

De basisregeling wonen is als concept gedurende vier weken voor inspraak ter visie gelegd. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties binnengekomen. Deze basisregeling heeft geen directe juridische werking en is gebaseerd op bestaand beleid. Verdere vormen van participatie zijn daarom niet van toepassing.

3 Argumenten

De regeling is gebaseerd op bestaand beleid en kan in de toekomst worden gebruikt om woningbouwinitiatieven binnen de gemeente mogelijk te maken

De basisregeling wonen wordt voorbereid vooruitlopend op woningbouwinitiatieven. De basisregeling wonen wil de gemeente gaan inzetten voor ieder nieuw woningbouwinitiatief in 2026 en verder. Er is namelijk maar één omgevingsplan waar alle initiatieven een plek moeten krijgen. Door met een basisregeling wonen te werken wordt meer uniformiteit in regels bereikt, in plaats van dat voor ieder initiatief een aparte set regels in het omgevingsplan wordt opgenomen.

De regeling is gebaseerd op bestaand beleid, beleid waar al over besloten is in de gemeente Zaltbommel. De basisregeling wonen is dus beleidsneutraal, maar niet regelneutraal omdat de regels in het omgevingsplan van rechtswege nog de oude regels uit de bestemmingsplannen betreffen die zijn geschreven onder de Wro (Wet ruimtelijke ordening). In de basisregeling hebben we de regels aangepast naar Omgevingswetstandaarden.

De onderwerpen in de basisregeling zijn gekozen om veel voorkomende initiatieven binnen de gemeente te faciliteren. Het gaat daarbij met name om het bouwen van bouwwerken zoals hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen). Naast het bouwen van bouwwerken is in de basisregeling ook een regeling voor beroepen en bedrijven aan huis, een bed and breakfast, premantelzorg en andere woon gerelateerde activiteiten opgenomen. Verder is een regeling opgenomen voor het huisvesten van internationale werknemers.

Door de basisregeling wonen nu vast te stellen, staat de basisregeling wonen alvast in het DSO (Digitale Stelsel Omgevingswet). Zo wordt voorkomen dat de eerste initiatiefnemer met een nieuw initiatief in 2026 wordt belast met een grote vaststelling van omgevingsplanregels. Dan ligt niet alles meer ter discussie, alleen het initiatief. Het werken met de nieuwe techniek vraagt om een technische voorbereiding, die we niet bij de eerste initiatiefnemer willen leggen.

De structuur sluit aan bij de staalkaarten van de VNG en is daarom eenvoudig te verwerken in het omgevingsplan

In de Basisregeling wonen zijn de regels per onderwerp gegroepeerd in paragrafen. De structuur die gekozen is voor de Basisregeling wonen sluit aan bij de structuur zoals de Verenging van Nederlandse Gemeenten (VNG) die in de zogenaamde 'integrale staalkaarten voor het omgevingsplan' hanteert. Het voordeel van het aansluiten op deze structuur van de VNG is dat aanvullingen op en wijzigingen van de 'integrale staalkaarten voor het omgevingsplan' op een eenvoudige wijze kunnen worden verwerkt in het omgevingsplan van de gemeente Zaltbommel.

Dit wijzigingsbesluit valt onder het delegatiebesluit en mag daarom door het college worden vastgesteld

De gemeenteraad is op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen met een wijzigingsbesluit. De gemeenteraad heeft echter de mogelijkheid om deze bevoegdheid in een delegatiebesluit (voor nader te bepalen onderdelen) te delegeren aan het college. De Basisregeling wonen valt binnen het Delegatiebesluit wijziging omgevingsplan gemeente Zaltbommel 2023 zoals de gemeenteraad die op 9 november 2023 heeft vastgesteld. Onderdeel 6 van dit Delegatiebesluit stelt dat wordt gedelegeerd: "Het beleidsneutraal overhevelen van de voormalige regels in de bruidsschat, alsmede regels uit bestemmingsplannen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan." Dit betekent dat de vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Basisregeling wonen' een bevoegdheid is van het college.

De basisregeling is beleidsneutraal en nog niet gekoppeld aan een locatie. Een Milieu Effect Rapportage is daarom niet nodig.

Het voorliggende ontwerp heeft geen betrekking op de bestaande woongebieden binnen de gemeente Zaltbommel en treedt daar dus niet in werking. De basisregeling zelf heeft daarom geen directe juridische werking. Een Milieu Effect Rapportage (MER) kan en hoeft daarom niet te worden opgesteld.