

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen

De raad van de gemeente Aa en Hunze,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders over het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen, 20 januari 2026

gelet op:

- a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
- b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
 1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is,
 2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
- c. het feit dat alle zienswijzen die zijn ingediend in het kader van het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn beoordeeld en beantwoord in de Nota zienswijzen die als bijlage bij de toelichting is gevoegd;
- d. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
- e. de constatering dat geen milieueffectrapport en geen exploitatieregels nodig zijn in verband met kostenverhaal.

Besluit:

Artikel I

Het omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze te wijzigen zoals weergegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Momenteel gelden de bestemmingsplannen 'Gasselternijveen Dorp', 'parapluplan Geluidszone' en 'Facetbestemmingsplan Kruimelgevallen' als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan nog op de locatie van het plangebied. Met het voorliggende wijzigingsbesluit komen de regels uit die bestemmingsplannen voor het plangebied te vervallen, waar de regels uit het wijzigingsbesluit voor in de plaats komen.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel IV

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit omgevingsplan Schreierswijk te Gasselternijveen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Aa en Hunze,

19 februari 2026

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

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

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

Bijlage A

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

[Vervallen]

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 2

{Gereserveerd}

[Vervallen]

C

Na hoofdstuk 2 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

AFDELING 1.1 Begripsbepalingen en wijze van meten

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan. Voor zover begrippen niet zijn genoemd in Bijlage II dan zijn de begrippen 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 van toepassing op dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 Wijze van meten

- 1 Bij het toepassen van de regels wordt op de volgende wijze gemeten:
 - a. bouwhoogte: vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - b. goothoogte: de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het
 - c. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
 - d. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

- e. inhoud van een gebouw: de inhoud gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. afstand tot de grens van een bouwperceel: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;
- g. bebouwd oppervlak van een bouwperceel: de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- h. ondergeschikte bouwdelen:
:bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - 2. erkeren die voldoen aan de bouwregels;
 - 3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 - 4. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- i. Ondergeschikte goothoogte:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden in de volgende situatie als ondergeschikte goothoogte gezien:

- 1. dakkapel aan de voorzijde of naar openbaar toegankelijk gebied gericht met een maximale breedte van 1/3 van het dakvlak;
- 2. dakopbouw aan de voorzijde of naar openbaar toegankelijk gebied gericht met een maximale breedte van 1/4 van het dakvlak;
- 3. tussenlid als verbinding van dakdelen, plat afgedekt en ondergeschikt aan de dakdelen (hoogte zichtbaar lager dan laagstgelegen nok van (bij)gebouw, minimaal 0,50 m). Ten opzichte van de gevels minimaal 0,50 m terug liggend zijn.

Voor zover hierboven niet anders genoemd worden afstanden loodrecht en maten buitenwerks gemeten.

- 2. Gereserveerd voor:
 - a. milieuwaarden;
 - b. odeur;
 - c. Lden.

AFDELING 1.2 Voorrangsregels

Artikel 1.3 Voorrangsregels bouwen en gebruik

In het geval dat er sprake is van strijdigheid tussen de regels over activiteiten gaan de regels in HOOFDSTUK 4, HOOFDSTUK 5 en HOOFDSTUK 6 voor op de regels in afdeling AFDELING 22.2.

Artikel 1.4 Van toepassing verklaring

Artikel 22.29 tot en met 22.31 zijn van toepassing op de locatie 'Ambtsgebied zonder plangebied'

D

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 3 2 Gebiedsaanwijzingen en doelen

{Gereserveerd}

AFDELING 2.1 Omgevingswaarden industrielawaai

Artikel 2.1 Geluidszone - Industrie en hogere waarden (tijdelijk)

Er is een Geluidszone - industrie die op grond van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening is aangewezen. Deze blijft van kracht tot het moment dat er op basis van nieuwe berekeningen geluidsproductieplafonds worden vertaald naar omgevingswaarden zoals bedoeld in § 3.5.4.2 van het Bkl.

Binnen deze geluidszone kunnen hogere of gezamenlijke waarden voor geluidgevoelige gebouwen gelden die bij toepassing van artikel 4.103 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving moeten worden toegepast.

De volgende hogere waarden zijn vastgesteld op de nader genoemde locaties:

- 55 dB(A) voor alle nieuwbouwwoningen binnen de geluidszone-industrielawaai die zijn gelegen tussen de Hoofdvaart, de Scheierswijk en het perceel Schreierswijk 2 te Gasselternijveen.

AFDELING 2.2 Specifieke gebiedsaanwijzingen (gebiedstypen)

Artikel 2.2 Woongebied

Er is een gebiedstype Wonen waarbinnen de volgende doelen worden nagestreefd:

- a. het bieden van ruimte voor wonen in woonwijken of woonbuurten met bijbehorende verkeer- en verblijfsvoorzieningen met boven en ondergrondse infrastructuur en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;
- b. het beschermen van een eigen stedenbouwkundige structuur zoals mede beschreven in beeldkwaliteitsplannen en de Welstandsnota;
- c. het bieden van een veilige, gezonde, groene en prettige leefbare (woon)omgeving;
- d. een goed beheer van watersystemen ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast, waaronder wordt begrepen opvang van water (in watergangen en wadi's), doorstroming en afvoer van water, het behoud en de ontwikkeling van een goede waterhuishouding en het bevorderen van klimaatadaptatie;
- e. en de overige doelstellingen zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 2 van de Omgevingswet.

Met het oog op voornoemde doelen zijn activiteiten genoemd in de navolgende hoofdstukken uitsluitend toegestaan mits deze doelen niet in ernstige mate worden verstoord en dienen (specifieke) zorgplichten met het oog hierop in acht te worden genomen.

AFDELING 2.3 Klimaatadaptatie

Artikel 2.3 Wateropvang

Er is een werkingsgebied Water aangewezen waarbinnen de volgende doelen worden nagestreefd:

- a. waterbeheer, waaronder wordt begrepen opvang van water (in watergangen en wadi's), doorstroming en afvoer van water en voorkomen van wateroverlast;
- b. het behoud en de ontwikkeling van een goede waterhuishouding;
- c. het bevorderen van klimaatadaptatie.

Met het oog op deze doelen zijn activiteiten toegestaan mits deze doelen of waarden niet in ernstige mate worden verstoord en dienen (specifieke) zorgplichten met het oog hierop in acht te worden genomen. In de navolgende hoofdstukken zijn activiteiten mede met het oog hierop gereguleerd.

E

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 4 3 Activiteiten - Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 3.1 Voor wie geldt de regel?

Aan de regels in Hoofdstuk 3 t/m Hoofdstuk 12 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht of moet verrichten, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.2 Algemeen verbod

Activiteiten die in strijd zijn met de navolgende regels over activiteiten zijn niet toegestaan.

Artikel 3.3 Toegestane activiteiten - eerbiedigende werking t.a.v. procedurele verplichtingen

- 1 Bestaande activiteiten die volgens dit omgevingsplan niet mogen worden verricht zonder omgevingsvergunning of zonder melding, zijn toegestaan als deze activiteiten:
 - a. op grond van eerder geldende regels van dit omgevingsplan, of een eerder geldend bestemmingsplan, beheersverordening of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waren toegestaan; en

- b. passen binnen de algemene regels die gelden voor deze activiteiten en/of het beoordelingskader van de vergunningsplichtige activiteit uit dit omgevingsplan.
- 2 Het bevoegd gezag kan ter bevordering van de registratie van meldingsplichtige activiteiten een (rechts)persoon verplichten om een bestaande activiteit alsnog te melden binnen een bepaalde termijn. Bij overschrijding van de termijn is het eerste lid niet meer van toepassing op de betreffende bestaande activiteit.

Artikel 3.4 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

- 1 Lijstaanhef..
 - a. Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan worden gesteld over de regels over activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.), tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.
 - b. Een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning voor activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.) worden verbonden, tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.
- 2 Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in Hoofdstuk 4 e.v., tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daartegen verzet.
- 3 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in Hoofdstuk 4 e.v. 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 4 e.v. worden de oogmerken/doelen, met het oog waarop de regels in Hoofdstuk 2 en de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

F

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 5 4 Planologisch gebruik en andere gebruiksregels

[Gereserveerd]

AFDELING 4.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over gebruiksactiviteiten waaronder wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken dat van invloed is op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, niet zijnde activiteiten die in de navolgende hoofdstukken worden geregeld.

Artikel 4.2 Oogmerken

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op de doelen en oogmerken die in Hoofdstuk 2 zijn gesteld. Op deze doelen en oogmerken kan worden terug gevallen bij het verlenen van een omgevingsvergunning of het stellen van maatwerkvoorschriften.

Artikel 4.3 Specifieke zorgplicht bij gebruik en de staat van bouwwerken en open erven en terreinen

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

- 2 Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk of een open terrein of erf overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren, waarbij onder overlast en hinder in elk geval wordt verstaan:
 - a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
 - b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
 - c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk of het open erf of terrein zich niet in een dusdanig nette staat bevindt dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 4 Met het oog op het waarborgen van de veiligheid wordt een bouwwerk, open erf of terrein niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is meegedeeld dat dit in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

Artikel 4.4 Algemene gebruiksregel

- 1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor activiteiten die niet in overeenstemming zijn met de regels genoemd in afdeling 4.2 en afdeling 4.3. Het is daarnaast verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor het volgende:
 - a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van tijdelijke bouwactiviteiten en andere werken en werkzaamheden;
 - b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
 - c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichting, tenzij dit expliciet is toegestaan.
- 2 Onder verboden gebruiksactiviteiten in de zin van het eerste lid worden ondergeschikte activiteiten niet begrepen.

AFDELING 4.2 Gebiedsgerichte regels over gebruiksactiviteiten (insluiting/uitsluiting functies)

Artikel 4.5 Woongebied

- 1 Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen **Woongebied** alleen gebruiksactiviteiten verricht die gericht zijn op de doelen gesteld in artikel 2.2 met dien verstande dat op bouwpercelen uitsluitend is toegestaan:
 - a. wonen, al dan niet in combinatie met;
 - b. een aan huis verbonden beroep, mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.8;
 - c. een bed & breakfast, mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.11

AFDELING 4.3 Thematische regels over gebruiksactiviteiten

Artikel 4.6 Woning toevoegen, splitsen of gebouw omzetten naar wonen

Met het oog op het behoud van voldoende aanbod van verschillende categorieën woningbouw, het voorkomen van verkeer en parkeerdruk en de leefbaarheid in het algemeen is het verboden een woning te splitsen of woningen samen te voegen tot één woning.

Artikel 4.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen in geluids aandachtsgebied

Het is verboden een geluidgevoelig gebouw toe te voegen of een geluidgevoelige ruimte toe te voegen indien het geluid op de gevel vanwege één of meerdere wegen of binnen de **Geluidszone - Industrielawaai** meer bedraagt dan de waarden opgenomen in de onderstaande tabel, dan wel een vastgestelde hogere waarde of vast te stellen gezamenlijke waarden, of een door andere bestuursorgaan vastgestelde omgevingswaarde.

Geluidbronsoort	Waarde ter plaatse
provinciale weg / rijksweg	50 Lden
gemeenteweg / waterschapsweg	53 Lden
Lokale- of hoofdspoorweg	55 Lden
Industrieterrein	50 Lden / 40 Lnight

Artikel 4.8 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is op een woonperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik vindt plaats in gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer bedraagt dan één derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel en niet meer dan 50 m²;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert is de hoofdbewoner van de woning;
- d. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- e. detailhandel aan huis is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- f. de activiteiten dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- g. de in dit plan opgenomen regels over milieubelastende activiteiten zijn van toepassing op deze activiteit met dien verstande dat met maatwerkvoorschriften geen hogere (grens)waarden mogen worden vastgesteld;

Artikel 4.9 beroep aan huis buiten het hoofdgebouw of ander beroep

- 1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning andere activiteiten dan een aan huis verbonden beroep uit te voeren of in afwijking van de voorwaarden genoemd in artikel 4.8 activiteiten uit te voeren.
- 2 Een omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 4.8 en de volgende criteria:
 - a. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bedraagt niet meer dan één derde deel van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief de bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 - b. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting, het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden en rechten van omliggende functies of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder de woonsituatie op omliggende percelen, mede bezien vanuit privacy en schaduwwerking;
- 3 Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. het adres waar de activiteit wordt uitgeoefend;
 - b. de contactgegevens van de bewoner, tevens ondernemer die het beroep gaat uitoefenen;
 - c. een beschrijving van de activiteiten;
 - d. een tekening met de plaats waar de activiteiten in de gebouwen of op het erf zullen plaats vinden;
 - e. erfinrichtingsplan met inpassing van benodigde parkeervoorzieningen.

Artikel 4.10 Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is in een woning toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de slaap- en eetgedeelten vinden niet plaats in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de gebruiksoveroppervlakte van de bed & breakfast is ten hoogste 50 m² van het hoofdgebouw;
- c. maximaal 2 kamers ten behoeve van logiesverstrekking worden ingericht/gebruikt;
- d. de kamers door niet meer dan vier personen voor logiesverstrekking tegelijk worden gebruikt;
- e. de kamers niet zijn voorzien van een eigen keukenblok;
- f. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf aanwezig zijn;

- g. er voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie 'Beleidskader verblijfsaccommodaties 2025-2030' (vastgesteld op 6 juni 2025), dan wel diens rechtsopvolger.

Artikel 4.11 Bed en Breakfast buiten een hoofdgebouw

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk een bed & breakfast te vestigen.
2. Een omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 4.10 en de volgende criteria:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting, het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden en rechten van omliggende functies of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder de woonsituatie op omliggende percelen, mede gezien vanuit privacy en schaduwwerking.
3. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. het adres van de bed en breakfast;
 - b. de contactgegevens van de bewoner, tevens ondernemer die de B&B runt;
 - c. een beschrijving van de activiteiten;
 - d. een tekening met de plaats waar de activiteiten in de vrijstaande gebouwen zullen plaats vinden;
 - e. erfinrichtingsplan met inpassing van benodigde parkeervoorzieningen.

G

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 6 5 Activiteit - bouwen en in stand houden

[Gereserveerd]

AFDELING 5.1 Inleidende regels

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk gaat over bouwen en instandhouden van bouwwerken.

Artikel 5.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de doelen en oogmerken die in hoofdstuk 2 zijn gesteld en in ieder geval met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het waarborgen van de veiligheid;
- c. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat, waaronder het behoud van voldoende open ruimte, lucht en groen op bouwpercelen;
- e. het voorkomen van hinder en overlast onder andere in de vorm van te veel schaduwwerking of privacy-verlies;
- f. het voorkomen van parkeeroverlast door het behoud en realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5.3 Specifieke regels over maatwerkvoorschriften

1. Lijstaanhef...
 - a. Een maatwerkvoorschrift zoals bedoeld in artikel 3.4 kan worden gesteld over de regels over bouwactiviteiten in hoofdstuk 5, tenzij anders is bepaald en in ieder geval met uitzondering van de bepalingen over meet- en rekenmethoden;
 - b. Ten aanzien van maatvoeringen mag met een maatwerkvoorschrift in het algemeen worden afgeweken tot maximaal 10% en ten hoogste 1 meter (bij bouwhoogtes) met dien verstande dat op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan afwijkend (maatwerk)voorschrift kan worden vastgesteld tot maximaal 25%.

- 2 Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de oogmerken, opgenomen in artikel 5.2, in acht genomen.

AFDELING 5.2 Algemene regels

§ 5.2.1 Bouwen en in stand houden - algemeen

Artikel 5.4 Toegestane bouwactiviteiten

- 1 Het bouwen van bouwwerken en in stand houden van bouwwerken is alleen toegestaan als:
 - a. dit uitdrukkelijk in de volgende artikelen, paragrafen en afdelingen van dit hoofdstuk of hoofdstuk 22 is bepaald;
 - b. een bouwwerk wordt opgericht voor een gebruiksfunctie die niet in strijd is met de regels uit hoofdstuk 4 over het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 5.5 Voldoende gelegenheid om te parkeren en te laden en lossen op eigen erf

- 1 Indien de omvang van een gebouw en het (beoogde) gebruik daarvan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bebouwing van het gebouw.
Bij het bepalen wat in voldoende mate is, wordt gekeken naar de richtlijnen van het CROW en de feitelijke behoefte van de gebruikers en te verwachten bezoekers ter plaatse.
- 2 De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien:
 - a. de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
- 3 Indien het gebruik of de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- 4 Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift, of in geval van een vergunningplicht voor een bouwactiviteit, een voorwaarde opnemen over de aanleg en instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf of laad- en losgelegenheid en het afzien van de aanleg van of instandhouding van één of meerdere parkeerplaatsen/laad- en losgelegenheid.
- 5 Het bepaalde in de vorige leden is niet van toepassing als er specifieke regels over parkeren of laden en lossen in dit omgevingsplan of in beleidsregels ten aanzien van vergunningverlening hierover door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

§ 5.2.2 Bouwregels over de plaats en bouwmassa van bouwwerken

Artikel 5.6 Bouwen van hoofdgebouwen/woningen

- 1 De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld over een afwijkende maximale goothoogte indien:
 - a. hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen;
 - b. de bouwhoogte niet aansluit bij bestaande omliggende bebouwing.
- 2 De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld over een afwijkende maximale goothoogte indien:
 - a. hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen;
 - b. de goothoogte niet aansluit bij bestaande omliggende bebouwing.

- 3 Hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap met een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 60 graden, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld indien hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen.
- 4 De diepte (voorgevel tot achtergevel) van een hoofdgebouw bedraagt bij vrijstaande en 2-aaneen gebouwde woningen ten hoogste 15 m en bij rijenwoningen ten hoogste 12m, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld indien hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen.
- 5 De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens bedraagt (met uitzondering van de perceelgrens waar rijen of twee onder 1 dak woningen aaneen zijn gebouwd) niet minder dan 3 m, met dien verstande dat als er in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan een rooilijn voor hoofdgebouwen is opgenomen er achter deze rooilijn moet worden gebouwd.

Artikel 5.7 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

- 1 Bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevellijn(en) van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat deze ook elders op het bouwperceel mogen worden gebouwd.
- 2 Met het oog op een goede toegankelijkheid worden bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens gebouwd;
- 3 de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevellijn(en) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- 4 de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
- 5 de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° bedragen, tenzij een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak;
- 6 de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.

Artikel 5.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 1 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- 2 de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
- 3 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.
- 4 De kleurstelling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die voor de voorgevel worden gebouwd moet onopvallend zijn in de zin dat het moet wegvallen tegen het hoofdgebouw of moet passen in de inrichting van het voorperceel zoals de tuin of erfinrichting.

Artikel 5.9 Bouwwerken in openbaar gebied

Voor bouwwerken in het openbaar gebied gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 5 m;
- b. de inhoud van bouwwerken bedraagt niet meer dan 20 m³.

AFDELING 5.3 Bouwactiviteiten met vergunningplicht

Artikel 5.10 Beoordelingsregels omgevingsvergunning nieuwbouwlocaties (vervangt artikel 22.29 -22.31)

- 1 De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt alleen verleend als:
 - a. de beoogde activiteiten in het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming zijn met de regels in hoofdstuk 4;
 - b. de regels niet in strijd zijn met het gestelde in afdeling 5.2, met dien verstande dat het bevoegd gezag afwijkende voorschriften kan geven indien kan worden voldaan aan de in artikel 5.11 opgenomen specifieke stedenbouwkundige beoordelingskaders;
 - c. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de welstandscriteria die zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregel Welstandsnota. Indien voor een gebied door de gemeenteraad een Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en de beoordelingscriteria in dat Beeldkwaliteitsplan in strijd zijn met de criteria uit de Welstandsnota dan zijn de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan bepalend;
 - d. voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. Hiervan is in woongebieden in ieder geval sprake indien bij vrijstaande woningen en twee-aaneengesloten woningen 2 parkeerplaatsen op eigen erf en bij hoekwoningen 1 parkeerplaats op eigen erf worden aangelegd en in stand worden gehouden. zie voor nadere regeling over voldoende parkeergelegenheid artikel 5.5.
 - e. in het geval de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:
 1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem in de zin van artikel 5.10, tweede lid niet wordt overschreden; of
 2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Aan een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die op deze wijze wordt verleend wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.
- 2 Voor de toepassing van dit artikel geldt het volgende:
 - a. De kwaliteit van de bodem, bedoeld in lid 1 onder h, sub 1, is toelaatbaar indien deze voldoet aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
 - b. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
 - c. Het zinsdeel "in meer dan 25 m³ bodemvolume" is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.
- 3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk van tijdelijke aard mag in afwijking van het gestelde in artikel 5.10, eerste lid, onder b toch worden verleend als het niet in overeenstemming is met het gestelde onder b en het bevoegd gezag van oordeel is dat het bouwwerk gezien de tijdelijkheid toch acceptabel is. In dat kader worden de redelijke eisen van welstand (c) minder zwaar meegewogen.

Artikel 5.11 specifieke beoordelingskaders voor het afwijken van algemene bouwregels bij verlening van een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.10, eerste lid wordt verleend indien:

- a. een bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag qua bouwmassa niet in ernstige mate afwijkt van omliggende bebouwing en niet in strijd is met de beleidsregels die zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied;
- b. het betreft de bouw van een antenne-installatie voor telecombedrijven, mits:
 - 1. uit onderzoek blijkt dat site-sharing bij bestaande antenne-installaties of bestaande hoge(re) gebouwen niet mogelijk is;
 - 2. de antenne-installatie de mogelijkheid biedt tot site-sharing en roaming;
 - 3. niet wordt gebouwd op en bij monumenten, in het beschermd stads- en dorpsgezicht of op en bij karakteristieke bebouwing;
 - 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
 - 5. de ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende gemeentelijke antennebeleid;
- c. het betreft het vergroten van het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen, met het oog op verduurzaming (betere isolatie), waarbij maximale maatvoeringseisen en bouwgrenzen worden overschreden, mits:
 - 1. de maximale maatvoeringseisen met niet meer dan 10% en bouwgrenzen met niet meer dan 1 m worden overschreden, waarbij de afstand tussen hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m blijft bedragen;
 - 2. deze afwijkmogelijkheid niet van toepassing is op monumenten, beschermde dorps- en stadsgezichten en karakteristieke bebouwing;het vergroten van het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen, met het oog op verduurzaming (betere isolatie), waarbij maximale maatvoeringseisen en bouwgrenzen worden overschreden, mits:
- d. het betreft toestaan van een tijdelijke woonunit bij het verbouwen van een (bedrijfs-)woning, mits:
 - 1. het gaat om een bestaande (bedrijfs-)woning (niet zijnde een recreatiewoning), met dien verstande dat deze regeling niet geldt voor nieuwbouw;
 - 2. het plaatsen van de tijdelijke woonunit noodzakelijk is;
 - 3. de tijdelijke woonunit uitsluitend wordt geplaatst voor de duur voor zolang dit noodzakelijk is voor het verbouwen van de woning, met een maximum van 24 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning;
 - 4. de tijdelijke woonunit nadat deze niet meer noodzakelijk is voor de verbouw van de woning, direct wordt verwijderd;
- e. het betreft de bouw van zonnepanelen in het achtererfgebied;
 - 1. de maximale bouwhoogte 1,5 m bedraagt;
 - 2. de maximale oppervlakte van de grond- of veldopstelling per bestemmingsvlak 50 m²bedraagt;
 - 3. de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast middels een erfinrichtingsplan;
 - 4. er aangetoond is dat de zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst;

H

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 7

{Gereserveerd}

[Vervallen]

I

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 8

[Gereserveerd]
[Vervallen]

J

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 9

[Gereserveerd]
[Vervallen]

K

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 10

[Gereserveerd]
[Vervallen]

L

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 11

[Gereserveerd]
[Vervallen]

M

Na hoofdstuk 11 worden zes hoofdstukken ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 6 Activiteit - aanleggen

AFDELING 6.1 Bouwrijp maken en Infrastructuur

Artikel 6.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor aanleggen van nieuwe wegen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe wegen aan te leggen of te verleggen of nieuwbouwlocaties bouwrijp te maken, met uitzondering van:

- a. het aanleggen van wegen op locaties die bij een wijzigingsbesluit (artikel A) omgevingsplan zijn aangewezen als nieuwbouwlocatie en waarover met het college van Burgemeester en Wethouders een overeenkomst is gesloten over kostenverhaal en de uitvoering van werkzaamheden, en onder de voorwaarde dat de ontsluiting van deze wegen op bestaande wegen plaats vindt ter plaatse van de gebiedsaanduiding **Ontsluiting**;
- b. het aanleggen van tijdelijke bouwwegen;
- c. het aanleggen van nieuwe voet- en fietspaden of in beperkte mate verleggen van wegen mits omwonenden hierover vooraf zijn geïnformeerd en gelegenheid hebben gekregen hierover naar de gemeente te reageren.

Artikel 6.2 Meldingsplicht start werkzaamheden

Met de aanleg van een nieuwe weg of fiets- of voetpad waarvoor geen omgevingsvergunningplicht geldt zoals bedoeld in artikel 6.1, wordt niet eerder gestart dan dat de uitvoeringswerkzaamheden tenminste één week voor die start zijn gemeld bij het bevoegd gezag.

Artikel 6.3 Specifieke maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan specifieke maatwerkvoorschriften vaststellen ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden bedoel in artikel 6.2 met het oog op een goede stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting en de kwaliteit van gebruikte materialen voor de infrastructuur en groeninrichting voor nieuwbouwlocaties.

AFDELING 6.2 Wateropvang en voorkomen van wateroverlast

Artikel 6.4 Verbod op dempen en verharden

Het is verboden ter plaatse van de locatie **Wateropvang** aanlegactiviteiten te verrichten, zoals het dempen van sloten of het bebouwen of verharden van gronden, waardoor de doelen omschreven in artikel 2.3 worden tegen gegaan.

HOOFDSTUK 7 Activiteit - kappen

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 8 Activiteit - milieubelastend

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 9 Financiële bepalingen

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 10 Procesregels

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 11

[Gereserveerd]

N

Na hoofdstuk 19 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 20

[Gereserveerd]

HOOFDSTUK 21

[Gereserveerd]

O

Subparagraaf 22.3.7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

§ 22.3.7.4 Saneren van de bodem in het gebied De Kempen

[Gereserveerd]

Artikel 22.133

[Gereserveerd]

Artikel 22.134

[Gereserveerd]

Artikel 22.135

[Gereserveerd]

Artikel 22.136

[Gereserveerd]

P

Hoofdstuk 20 wordt geplaatst na hoofdstuk 22. Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~20~~ 23

[Gereserveerd]

Q

Hoofdstuk 21 wordt geplaatst na hoofdstuk 20. Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~21~~ 24

[Gereserveerd]

R

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

HOOFDSTUK ~~23~~ 25 SLOTBEPALINGEN

S

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

Artikel ~~23.1~~ 25.1 (citeertitel)

T

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Informatie objecten

<u>Ambtsgebied zonder plangebied</u>	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatie-groep_492be8c6356f4c27b78008d4bd12fb4e/nld@2026-03-17;1
<u>Geluidzone - industrie</u>	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_9e07e5a3dc374faca9dbafb97c4feed8/nld@2026-03-17;1
<u>Ontsluiting</u>	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_626ed4dac07a40cb9e8dfc0f9ef6043/nld@2026-03-17;1
<u>Water</u>	/join/id/regdata/gm1680/2026/gebiedsaanwijzing_23781749d4a14020ab0dff7ccb03a106/nld@2026-03-17;1
<u>Wonen</u>	/join/id/regdata/gm1680/2026/gebiedsaanwijzing_24e0fa4d06e44147ae85cf448146e746/nld@2026-03-17;1

U

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE I II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<i><u>aan huis verbonden beroep</u></i>	<u>een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;</u>
<i><u>aanlegactiviteit</u></i>	<u>iedere activiteit waardoor de grond wordt geroerd, zoals (af)graven, omwoelen, diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd, het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair alsmede het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur. En waar dit specifiek in dit omgevingsplan wordt genoemd ook het ophogen van gronden of het dempen van waterpartijen of watergangen;</u>
<i><u>aansluitafstand</u></i>	<u>afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;</u>
<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i><u>achtererfgebied</u></i>	<u>gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;</u>
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;

<i>ADR-klasse</i>	klasse waarin een gevaarlijke stof volgens de ADR valt vanwege het overheersende gevaar en het bijkomende gevaar. ADR is een op 30 september 1957 te Genève tot stand gekomen Europese Overeenkomst betreffende het internationale vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 171);
<i>afvalwater</i>	alle water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen;
<i>appartementengebouw</i>	een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
<i>archeologisch deskundige</i>	professioneel archeoloog die volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en of programma's van eisen op te stellen en te toetsen;
<i>archeologisch monument</i>	archeologisch monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet; (-> terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;);
<i>archeologische waarden</i>	waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met overblijfselen, voorwerpen of sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en deel uitmaken van het cultureel erfgoed;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwing</i>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
<i>bebouwingsgebied</i>	achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bebouwingsgrens</i>	de op de verbeelding,; blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
<i>bebouwingspercentage</i>	een percentage, dat de grootte van het deel van een gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
<i>bed & breakfast</i>	recreatief nachtverblijf in de vorm van uitsluitend kortduurende logies en ontbijt, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de ruimte die gebruikt wordt door bed & breakfast niet gebruikt wordt voor zelfstandige bewoning en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en daaraan ondergeschikt is.
<i>bedrijf aan huis</i>	het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijvigheid door middel van handwerk door een bewoner van een woning waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft;

<i>beperkingengebied</i>	bij of krachtens de wet aangewezen gebied waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object;
<i>bestaand</i>	een functie, activiteit, bouwwerk of waarde die aanwezig was en toegestaan of gold voor het tijdstip dat een regel(ing) rechtskracht heeft verkregen;
<i>bijbehorend bouwwerk</i>	uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
<i>bodem</i>	het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen;
<i>bos</i>	bos gericht op houtproductie, natuurbehoud, recreatie en/of kwaliteit van het landschap, waarbij de verschijningsvorm als bos primair is;
<i>bouwactiviteit</i>	activiteit inhoudende het bouwen van een bouwwerk;
<i>bouwen</i>	plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
<i>bouwhoogte</i>	vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
<i>bouwkosten</i>	a; aannemingsom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van het Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012, voor het uit te voeren werk, b; voor zover een aannemingsom ontbreekt een raming van de bouwkosten exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2699, uitgave 2017, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd, of c; als het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
<i>bouwlaag</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
<i>bouwperceel</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>bouwwerk</i>	constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;
<i>brandvoorschriftengebied</i>	brandvoorschriftengebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;

<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>buitenplanse omgevingsplanactiviteit</i>	activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>Cruyff Court</i>	een klein voetbalveld van kunstgras, opgericht met behulp van de Johan Cruyff Foundation;
<i>cultureel erfgoed</i>	monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
<i>cultuurhistorische waarden</i>	de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
<i>dagrecreatieve voorzieningen</i>	voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;
<i>dak</i>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping;
<i>dakhelling</i>	de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
<i>daknok</i>	hoogste punt van een schuin dak;
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
<i>detailhandel volumineus</i>	detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, motoren, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;
<i>dienstverlenend bedrijf</i>	een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, verhuurbedrijf, uitzendbureau, reisbureau, (bij)kantoor van een bank, postagentschap, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, snelfoto-ontwikkelbedrijf, kopieerservice, reparatiebedrijf voor kleine gebruiksgoederen (zoals computers, telefoons e.d.) of een bedrijf gericht op werkzaamheden en diensten op administratief, financieel, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch of kunstzinnig terrein, alsmede naar de aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven, evenwel met uitzondering van prostitutie en maatschappelijke diensten waarbij sprake is van bewoning of verblijf doorcliënten van de dienstverlener;
<i>dieren</i>	in elk geval dieren in al hun ontwikkelingsstadia, levend of dood, delen van dieren, uit deze dieren verkregen pro-

	<u>ducten, of andere zaken voor zover uit een begeleidend document, de verpakking, een merk of etiket, of uit andere omstandigheden blijkt dat het gaat om delen van dieren of daaruit verkregen producten, met uitzondering van eieren;</u>
<i>distributienet voor warmte</i>	<u>collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;</u>
<i>distributienet voor warmte:</i>	<u>collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;</u>
<i>druiplijn</i>	<u>de onderzijde van het schuine gedeelte van het dak;</u>
<i>eerste bouwlaag</i>	<u>een bouwlaag op de begane grond;</u>
<i>erf</i>	<u>bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;</u>
<i>erker</i>	<u>Uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;</u>
<i>extensieve recreatie</i>	<u>een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;</u>
<i>flora- en faunavoorzieningen</i>	<u>voorzieningen ten behoeve van het behoud, het herstellen/of ontwikkeling van soorten en natuurwaarden, zoals houtsingels, faunapassages, wildrasters, takkenrillen, faunaverblijven en kleinschalige natuurontwikkeling;</u>
<i>gebouw</i>	<u>elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;</u>
<i>gebruik</i>	<u>het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;</u>
<i>gebruiksfunctie</i>	<u>gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die samen een gebruikseenheid vormen;</u>
<i>gebruiksmogelijkheden</i>	<u>de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende gebruiksfunctie te gebruiken;</u>
<i>gebruiksoppervlakte</i>	<u>gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;</u>
<i>gecumuleerd geluid</i>	<u>geluid als bedoeld in artikel 3.38, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<i>gelijkwaardige maatregel</i>	<u>gelijkwaardige maatregel als bedoeld in artikel 4.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i>geluidaanachtsgebied</i>	<u>geluidaanachtsgebied als bedoeld in artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<i>geluidbronsort</i>	<u>het geheel van geluidbronnen, bestaande uit: a. gemeentewegen; b. lokale spoorwegen die door provinciale staten zijn aangewezen op grond van artikel 2.13a, eerste lid, onder b, van de wet; c. lokale spoorwegen die niet door provinciale staten zijn aangewezen op grond van artikel 2.13a, eerste lid, onder b, van de wet; d. provinciale wegen; e. waterschapswegen; f. rijkswegen; g. hoofdspoorwegen; of h. industrieterreinen.</u>
<i>geluidgevoelig gebouw</i>	<u>geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>

<u>geluidgevoelige ruimte</u>	<u>geluidgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<u>gemeentelijk monument</u>	<u>monument of archeologisch monument waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven;</u>
<u>gemeenteweg</u>	<u>weg in beheer bij een gemeente;</u>
<u>geurgevoelig object:</u>	<ul style="list-style-type: none"> a. gebouw: <ul style="list-style-type: none"> 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<u>gezoneerd industrieterrein:</u>	<u>industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;</u>
<u>goothoogte</u>	<u>vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;</u>
<u>grond</u>	<u>grond als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit bodemkwaliteit;</u>
<u>het college</u>	<u>het college van burgemeester en wethouders;</u>
<u>hoofdgebouw</u>	<u>gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;</u>
<u>hoofdspoorweg</u>	<u>spoorweg als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Spoorwegwet;</u>
<u>horeca</u>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaal accommodatie en of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;</u>
<u>horecabedrijf categorie 1</u>	<u>een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (zwak of niet alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;</u>
<u>horecabedrijf categorie 2</u>	<u>een horecabedrijf gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven, met uitzondering van horecabedrijven die hoofdzakelijk</u>

	<u>maaltijden bezorgen dan wel maaltijden verstrekken die niet ter plaatse worden genuttigd;</u>
<u>horecabedrijf categorie 3</u>	<u>een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, (grand)cafés met uitzondering van discotheken en nachtclubs en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, alsmede horecabedrijven gericht op het bezorgen van maaltijden dan wel het verstrekken van maaltijden die niet ter plaatse worden genuttigd;</u>
<u>huisvesting in verband met mantelzorg</u>	<u>huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;</u>
<u>industriefunctie</u>	<u>gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden;</u>
<u>infrastructuur</u>	<u>wegen en vaarwegen, waaronder routenetwerken voor wandelen, fietsen en varen, spoorwegen, havens, luchthavens, energie-infrastructuur, telecommunicatie-infrastructuur, buisleidingen, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen, infrastructuur voor watervoorzieningswerken als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Drinkwaterwet en andere vitale infrastructuur;</u>
<u>inhoud van een gebouw</u>	<u>de inhoud gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;</u>
<u>ISO 11423-1:</u>	<u>ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;</u>
<u>kampeermiddel</u>	<u>een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;</u>
<u>kantoorfunctie</u>	<u>kantoorfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, een kantoorfunctie is een activiteit die voornamelijk achter een bureau wordt uitgeoefend;</u>
<u>kap</u>	<u>een gesloten en (overwegend) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk, bestaande uit ten minste één niet horizontaal vlak;</u>
<u>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</u>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: <ul style="list-style-type: none"> a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: <ol style="list-style-type: none"> 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
<u>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:</u>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

<u>landschappelijke waarden</u>	de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak (geomorfologisch, hydrologisch, ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk-esthetische);
<u>lichte industriefunctie</u>	industriefunctie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt;
<u>ligplaats</u>	een gedeelte van het openbaar water dat door een pleziervaartuig mag worden ingenomen;
<u>maatwerkvoorschriften</u>	maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet;
<u>mantelzorg</u>	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
<u>medische beroepsuitoefening</u>	medische beroepsuitoefening in de vorm van dienstverlening door een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, masseur, psycholoog, en andere soortgelijke medische en paramedische beroepen;
<u>milieubelastende activiteit</u>	activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit;
<u>monument</u>	monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
<u>monumentenactiviteit</u>	activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een monument of een voorbeschermd monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of het in gevaar wordt gebracht;
<u>natuurlijke hulpbronnen</u>	delfstoffen, oppervlaktedelfstoffen, water, biomassa, warmte, windenergie, zonne-energie, waterkracht en energie uit een zee, voor zover die door de mens aan de fysieke leefomgeving onttrokken kunnen worden;
<u>natuurwaarden</u>	de aan een gebied toegekende waarde die in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomen in dat gebied;
<u>NEN</u>	norm die door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut is uitgegeven;
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

<i>NEN 6600-1:</i>	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
<i>NEN 6965:</i>	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens – Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
<i>NEN 6966:</i>	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
<i>NEN-EN 858-1/A1:</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
<i>NEN-EN 858-2:</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 872:</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1:</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2:</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1:</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;

<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzotrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;

<u>omgevingsplan</u>	omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet;
<u>omgevingsplanactiviteit</u>	activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan; b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan; of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
<u>omgevingsvergunning</u>	omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 Omgevingswet;
<u>omgevingswaarde</u>	omgevingswaarde als bedoeld in afdeling 2.3 Omgevingswet;
<u>ondergeschikte activiteiten</u>	activiteiten die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt zijn aan de op grond van dit omgevingsplan toegestane activiteiten of daaruit rechtstreeks voortvloeien, zoals: - horeca in de vorm van een kantine of een bar bij bedrijven en verenigingen bedoeld voor werknemers of leden; - detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse zelf geproduceerde goederen;
<u>ontmoetingsactiviteit</u>	activiteit bedoeld voor het ontmoeten en verbinden van mensen, bijvoorbeeld in het kader van religie, cultuur en sociale en maatschappelijke verbinding binnen een wijk of dorp;
<u>openbaar toegankelijk gebied</u>	wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
<u>openbaar vuilwaterriool</u>	voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente of een rechtspersoon die door een gemeente met het beheer is belast;
<u>openbare weg</u>	hetgeen in artikel 1, eerste lid, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994 wordt verstaan onder het begrip 'wegen', met uitzondering van die wegen die krachtens de Wegenverkeerswet 1994 alleen openstaan voor voetgangers en fietsers;
<u>oppervlakte van een bouwwerk</u>	de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
<u>opslag</u>	het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;
<u>overkapping</u>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;
<u>parkeren</u>	hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
<u>perceelgrens</u>	de scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
<u>permanente vuurbelasting</u>	volgens NEN 6090 bepaalde vuurbelasting van de brandbare materialen in de constructieonderdelen van een bouwwerk of van een daarin gelegen ruimte, of de con-

	structieonderdelen die dat bouwwerk of die ruimte begrenzen;
<i>pleziervaartuig</i>	een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet bedrijfsmatige doeleinden, dat wil zeggen sportieve of recreatieve doeleinden;
<i>provinciaal monument</i>	monument of archeologisch monument waaraan in het omgevingsplan of de omgevingsverordening de functie-aanduiding provinciaal monument is gegeven;
<i>provinciale weg</i>	weg in beheer bij een provincie;
<i>recreatief medegebruik</i>	een recreatief gebruik van gronden en opstallen dat ondergeschikt is aan de functie waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
<i>rijksmonument</i>	rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
<i>rijksweg</i>	weg in beheer bij het Rijk;
<i>seksinrichting</i>	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
<i>silo</i>	een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
<i>slopen</i>	geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen;
<i>sport</i>	sporten, niet zijnde gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;
<i>straat- en bebouwingsbeeld</i>	de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
<i>straatpeil</i>	voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst of zonder hoofdtoegang: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>straatpeil:</i>	<ol style="list-style-type: none"> voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>uitwendige scheidingsconstructie</i>	constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, inclusief de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een in dit besluit gestelde eis;
<i>verdieping</i>	een bouwlaag boven de eerste bouwlaag in een gebouw;

<i>verharding</i>	een open of gesloten verharding, niet zijnde een weg, bedoeld om te dienen als terras, parkeerruimte, e.d., waarvoor geen diepere ontgraving nodig is dan 30 cm;
<i>verkeersveiligheid</i>	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen, bochten en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
<i>verpakkingsgroep</i>	groep waarin een stof is ingedeeld volgens de ADR;
<i>vloeroppervlakte</i>	de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw;
<i>voorbeschermd gemeentelijk monument</i>	monument of archeologisch monument waarvoor het omgevingsplan een voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven;
<i>voorbeschermd provinciaal monument</i>	monument of archeologisch monument waarvoor het omgevingsplan of de omgevingsverordening een voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in het omgevingsplan of de omgevingsverordening de functie-aanduiding provinciaal monument te geven;
<i>voorbeschermd rijksmonument</i>	monument of archeologisch monument waarvoor de toezending van het ontwerpbesluit tot aanwijzing als rijksmonument op grond van artikel 3.13, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht heeft plaatsgevonden, vanaf de dag van die toezending tot het moment van inschrijving in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, of het moment waarop vaststaat dat het monument of archeologisch monument niet wordt ingeschreven in dat register;
<i>voorkant</i>	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw alsook de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied;
<i>vrij beroep</i>	het verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied dat door een bewoner van de woning wordt uitgeoefend;
<i>vuurbelasting</i>	hoeveelheid warmte die vrijkomt per eenheid vloeroppervlakte bij verbranding van alle in een gebouw of een daarin gelegen ruimte aanwezige brandbare materialen;
<i>warmteplan</i>	besluit van de gemeenteraad over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet

	en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<i>waterschapsweg</i>	weg in beheer bij een waterschap;
<i>weg</i>	weg met inbegrip van de daarin gelegen kunstwerken en wat verder naar zijn aard daartoe behoort;
<i>werken</i>	alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies met toebehoren;
<i>Wet</i>	De Omgevingswet;
<i>wonen</i>	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;
<i>woning</i>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
<i>woonfunctie</i>	gebruiksfunctie voor het wonen;
<i>woongebouw</i>	gebouw of gedeelte daarvan met alleen woonfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan, waarin meer dan een woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute;
<i>woonruimte</i>	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip;
<i>woonwagen</i>	woonfunctie op een locatie bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;
<i>zeer kwetsbaar gebouw</i>	zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;
<i>zorgwoning</i>	een woning die dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte al dan niet in combinatie met medische en/of verzorgende ondersteuning, bijvoorbeeld voor personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

V

Voor sectie 22 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk geeft algemene bepalingen die van toepassing zijn op de regels uit navolgende hoofdstukken. Vooralsnog zijn dit begripsbepalingen en wijzen van meten. Andere afdelingen zoals voorrangartikelen of artikelen kunnen volgen als die betrekking hebben op het hele omgevingsplan.

AFDELING 1.1 Begripsbepalingen en wijze van meten

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In Bijlage II bij dit Omgevingsplan staan begrippen die op de regelingen in dit omgevingsplan van toepassing zijn. Niet alle begrippen die in dit plan worden gehanteerd worden gedefinieerd want in veel gevallen kan ook worden verwezen naar de wettelijke begrippen uit de Omgevingswet en onderliggende AMvB'en de Omgevingsregeling. Mocht een begrip worden genoemd in bijlage 1 bij de omgevingsplan en ook in de Omgevingswet dan gaat de begripsbepaling in dit omgevingsplan (Bijlage II) voor.

Artikel 1.2 Wijze van meten

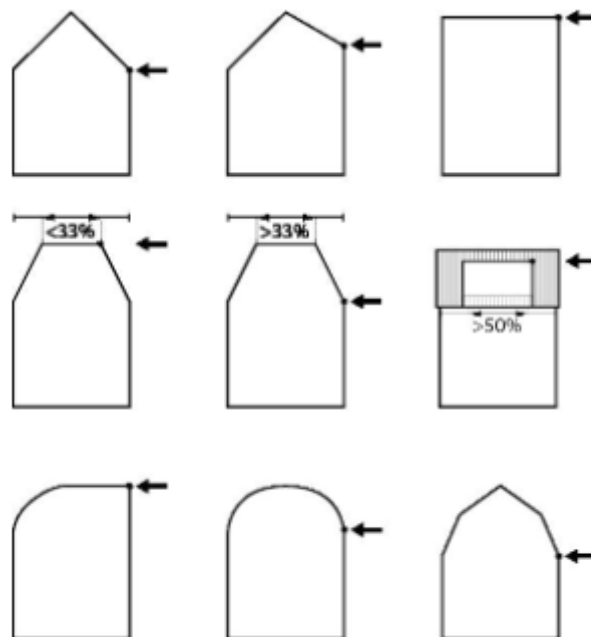
Afbeelding



In lid 1 geeft de wijze van meten ten aanzien van de activiteit bouwen en in stand houden zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

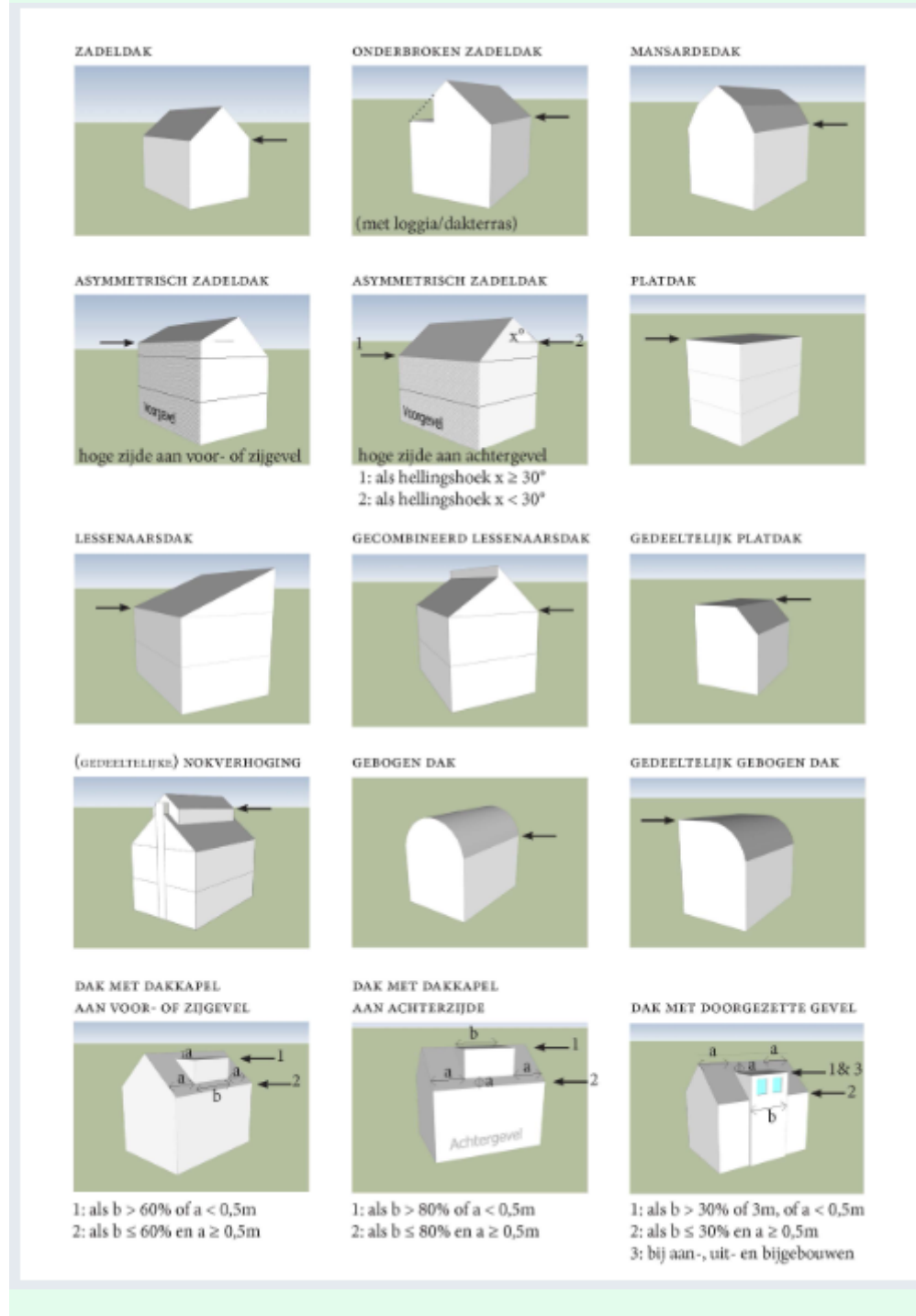
Ter illustratie zijn hieronder plaatjes weergegeven over de wijze van meten:

Afbeelding



Afbeelding: pijl wijst goothoogte aan bij verschillende dakvormen

Afbeelding Goothoogte



W

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

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

[Vervallen]

X

Na sectie 1 worden vier secties ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 2 Gebiedsaanwijzingen en doelen

Dat geldt niet voor alle gebieden die in dit hoofdstuk worden opgenomen want bijvoorbeeld de aanwijzing van de bebouwingscontouren houtkap en jacht worden niet aangewezen met het doel hierover nadere regels te stellen maar gebeurt op grond van het Bkl (afdeling 5.2).

In dit hoofdstuk worden gebieden benoemd die met een bepaald doel in dit plan zijn opgenomen. In de regels over activiteiten (volgende hoofdstukken van dit omgevingsplan) zullen deze gebieden in veel gevallen als werkingsgebied/locatie dan wel als gebiedsaanwijzing ter nadere aanduiding terugkomen.

De aanwijzing van de gebieden bevat een beschrijving waaruit het doel van de aanwijzing blijkt. Dit is deels als toelichting bedoeld maar kan ook dienen als basis om bij een motivering van een vergunning (binnenplanse omgevingsplanactiviteiten) of een maatwerkvoorschrift naar te verwijzen. Omdat in de aanwijzing zelf al het doel is omschreven is een nadere toelichting hieronder in de meeste gevallen niet aan de orde.

In dit hoofdstuk zullen in de toekomst nog andere gebiedsaanwijzingen worden opgenomen in de toekomst. Dit kunnen voorschriftengebieden of soms ook aandachtgebieden. Ook kunnen gebieden worden aangewezen die ander waarden vertegenwoordigen zoals archeologische waarden en erfgoedwaarden of gebieden waar verschillende welstandsregimes kunnen gelden.

AFDELING 2.1 Omgevingswaarden industrielawaai

Artikel 2.1 Geluidszone - Industrie en hogere waarden (tijdelijk)

Op grond van het overgangsrecht uit de Aanvullingswet Geluid en het Aanvullingsbesluit Geluid blijven Geluidszones voor Industrielawaai bestaan zo lang de bevoegde gezagen gedurende de overgangperiode tot 2032 geen geluidsproductieplafonds hebben vastgesteld. Deze zones kunnen voor industrieterreinen worden beschouwd als aandachtgebieden.

Tot het moment dat er geluidsproductieplafonds zijn vastgesteld moeten hogere waarden worden vastgesteld voor nieuwe geluidgevoelige functies die binnen deze zones worden geprojecteerd.

Op het nieuwbouwplan Schreierswijk te Gasselternijveen ligt voor een deel een zone industrielawaai. Daar voor is/wordt een apart besluit hogere waarden vastgesteld die in dit artikel worden geregistreerd in het omgevingsplan. In tegenstelling tot gezamenlijke waarden op grond van 5.78u van het Bkl maken hogere waarden geen deel uit van het Omgevingsplan. Zie hiervoor de motivering bij het wijzigingsbesluit Schreierswijk met een bijlage Geluidsrapport.

AFDELING 2.2 Specifieke gebiedsaanwijzingen (gebiedstypen)

In deze afdeling worden gebiedstypen aangewezen. Gebiedstypen hebben een eigen ruimtelijke structuur waardoor er ook verschillende regels over toegelaten activiteiten worden toegelaten. Dit zal vooral betrekking hebben op gebruiksactiviteiten, zoals in de eerste plaats planologische gebruiksactiviteiten die in afdeling 4.2 zijn opgenomen maar ook op andere gebruiksactiviteiten zoals de miliebelastende activiteiten of bouwactiviteiten en aanleg of kapactiviteiten.

AFDELING 2.3 Klimaatadaptatie

Artikel 2.3 Wateropvang

Met de aanwijzing van wateropvanggebieden wordt het doel van een goede waterhuishouding aangegeven waarmee in de activiteitenregels waar nodig nader borging daarvan kan worden geregeld. Dit gebeurt o.a. door aanlegregels (voorkomen van demping van sloten e.d.).

HOOFDSTUK 3 Activiteiten - Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft algemene regels die gelden voor alle volgende hoofdstukken die regels geven over verschillende soorten activiteiten.

Artikel 3.1 Voor wie geldt de regel?

Deze regel geeft aan wie de zogenaamde normadressaat is van de navolgende regels.

Artikel 3.2 Algemeen verbod

In dit artikel is het algemeen verbod opgenomen waarin staat dat handelen in strijd met de regels over activiteiten uit dit omgevingsplan verboden is. Daarmee wordt benadrukt dat ook het in strijd handelen met algemene regels waarin niet expliciet wordt aangegeven dat iets verboden (zoals bijvoorbeeld een regel dat de bouwhoogte niet meer dan .. m bedraagt) ook niet is toegestaan.

Artikel 3.3 Toegestane activiteiten - eerbiedigende werking t.a.v. procedurele verplichtingen

Dit artikel geeft een bepaalde vorm van eerbiedigende werking aan voor bestaande activiteiten.

Het kan voorkomen dat activiteiten die legaal plaats vinden voor het moment dat een wijzigingsbesluit omgevingsplan van kracht wordt, in strijd worden met de regels van het omgevingsplan omdat deze activiteit meldings- of vergunningsplichtig (opa) zijn geworden. Dit artikel voorkomt dat indien deze activiteiten nog steeds voldoen aan de algemene regels die gelden voor die activiteiten en aan de beoordelingsregels die voor de vergunningsplicht gelden. NB: het is hierbij niet de bedoeling dat degene die die bestaande activiteiten uitvoeren dan zelf opnieuw toetsen aan die nieuwe regels en alsnog een melding doen of een vergunning aanvragen maar de gemeente kan daar wel om verzoeken.

Indien de bestaande activiteiten niet voldoen aan de algemene regels of beoordelingscriteria dan hoeft dat overigens niet te betekenen dat de activiteit illegaal is geworden. Voor dit soort gevallen kan dan namelijk overgangsrecht gelden.

Artikel 3.4 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

Dit artikel regelt in het algemeen de mogelijkheid om voor activiteiten die in dit omgevingsplan zijn gereguleerd maatwerkvoorschriften te kunnen vaststellen.

Ongeveer gelijklopende algemene regels over maatwerkvoorschriften zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (artikel 2.13) staan en die in de Bruidsschat (artikelen 22.4 en 22.45) zijn opgenomen.

Met het stellen van maatwerkvoorschriften kunnen extra eisen worden gesteld aan een activiteit of kan ook worden afgeweken door juist minder eisen te stellen.

Uiteraard zal het stellen van maatwerkvoorschriften moeten worden gemotiveerd op evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet gekeken worden naar het doel of oogmerken van de regels waarvan wordt afgeweken.

Het vaststellen van maatwerkvoorschriften is een beschikking waartegen bezwaar en beroep open staat. Uiteraard behoeft een besluit een goede motivering. Een variant op maatwerkvoorschriften is het stellen van voorwaarden bij een omgevingsvergunning. Hierbij dienen de beoordelingsregels die bij de regels over een verbod zonder omgevingsvergunning als uitgangspunt te worden genomen.

HOOFDSTUK 4 Planologisch gebruik en andere gebruiksregels

In dit hoofdstuk zijn regels over planologisch gebruik en andere gebruiksregels opgenomen. Planologische gebruiksregels zijn opgenomen in afdeling 4.2. Dit zijn regels die van toepassing zijn in specifieke gebieden die al in hoofdstuk 2, afdeling 2.5, zijn opgenomen. Het betreft in de eerste plaats gebruik ten behoeve van bepaalde functies per gebied. Dit werd in bestemmingsplannen onder de Wet ruimtelijke ordening geregeld via bestemmingsomschrijvingen en daaraan gekoppelde gebruiksregels.

De overige regels zijn niet of in mindere mate gebiedsgericht en worden daarom thematische regels genoemd (afdeling 4.3). Deze regels kunnen in verschillende gebieden gelden.

Bovenstaand is ook verwoordt in de artikelen over toepassingsbereik en oogmerken.

AFDELING 4.1 Algemene bepalingen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

zie toelicht bij dit hoofdstuk

Artikel 4.2 Oogmerken

Hoewel een oogmerk of doel van een regeling eigenlijk in een toelichting op regels over activiteiten wordt opgenomen omdat het oogmerk/doel niet zelf een regel geeft, wordt dit in sommige regelingen (met name bij plannen waarbij ook meer met open normen wordt gewerkt die nadere uitleg vragen) deze oogmerken ook in de artikelen zelf opgenomen. Dat is in dit omgevingsplan ook gebeurd. De oogmerken en doelen worden met name gebruikt bij de motivering van omgevingsvergunningen of maatwerkvoorschriften en kunnen hierbij de functie hebben om op een gelijkwaardige wijze maatregelen te treffen.

NB: Zie voor gelijkwaardigheid artikel 4.7 van de Omgevingswet.

Artikel 4.3 Specifieke zorgplicht bij gebruik en de staat van bouwwerken en open erven en terreinen

Dit artikel is de samenvoeging van de bruidsschatregels 22.17, 22.18, 22.20 en 22.21 en bevat een specifieke zorgplicht voor het gebruik en de staat van bouwwerken en open erven en terreinen.

Artikel 4.4 Algemene gebruiksregel

In dit artikel is bepaald dat gebruik dat niet in overeenstemming is met de toegestane functies of anderstrijd met gebruiksregels uit Hoofdstuk 4 niet is toegestaan maar dat ondergeschikt activiteiten daar niet onder vallen. Ondergeschikte activiteiten zijn activiteiten die noodzakelijk zijn voor de activiteit en die geen zelfstandige functie vervullen naar externene. Denk bijvoorbeeld aan een kantine bij een bedrijf of andere organisatie en parkeer- en verblijfsvoorzieningen ten behoeve van het toegestane gebruik. Een kantine die ook functioneert als horecagelegenheid voor anderen dan de werknemers van een bedrijf is daarom geen ondergeschikte activiteit.

AFDELING 4.2 Gebiedsgerichte regels over gebruiksactiviteiten (insluiting/uitsluiting functies)

Artikel 4.5 Woongebied

Zoals hierboven al is aangegeven wordt in dit artikel geregeld dat andere functies dan wonen en daaraan ondergeschikt beroepsactiviteiten e.d. in beginsel niet zijn toegestaan in een woongebied. Daarmee wordt de doelstelling die in artikel 2.2 is omschreven nagestreefd namelijk het realiseren en behouden van een leefmilieu waarin rustig wonen voorop staat.

AFDELING 4.3 Thematische regels over gebruiksactiviteiten

De thematische regels geven gebruiksregels die soms een nadere uitwerking geven op specifiek gebruik waarmee bepaalde effecten op het leefmilieu worden voorkomen of gedempt of die voorzien in een andere beleidsdoelstelling, zoals bijvoorbeeld het kunnen sturen op overbevolking en overlast in het algemeen.

Artikel 4.6 Woning toevoegen, splitsen of gebouw omzetten naar wonen

Dit artikel biedt de gemeente de mogelijkheid om als gemeente te sturen op het gebruik van bouwwerken in het algemeen ten aanzien van huisvestingsbeleid.

Artikel 4.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen in geluids aandachtsgebied

Dit artikel zorgt er voor dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet zonder toestemming van de gemeente kunnen worden gebouwd of andere gebouwen niet als woning of ander geluidgevoelig gebouw kunnen worden ingericht en gebruikt wanneer zij in een aandachtsgebied geluid liggen en er geen onderzoek is gedaan of de standaardwaarden niet worden overschreden. Als die waarden wel worden overschreden zal er een gezamenlijke waarde moeten worden vastgesteld en in dit plan moeten worden opgenomen of zal er als het overgangsrecht uit de Aanvullingswet geluid nog van toepassing is er een los besluit hogere waarden moeten worden vastgesteld op grond van de Wet Geluidhinder.

Voor of gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsbesluit voor de nieuwbouw in Schreierswijk te Gasselterveen zullen hogere waarden worden vastgesteld die in artikel 2.1 al zijn opgenomen.

Artikel 4.8 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

De gemeente kent al jaren beleid voor beroepen en bedrijven aan huis. Regels hierover staan in dit artikel. Deze regels gelden in de eerste plaats voor woongebieden maar kunnen ook van toepassing zijn in andere gebieden waar (bedrijfs)woningen zijn toegelaten op grond van afdeling 4.2. Daarom zijn deze regels in afdeling 4.3 ondergebracht.

Artikel 4.9 beroep aan huis buiten het hoofdgebouw of ander beroep

zie toelichting op het vorige artikel.

Artikel 4.10 Bed & Breakfast

De gemeente kent al jaren beleid voor een bed & breakfast. Regels hierover staan in dit artikel. Deze regels gelden in de eerste plaats voor woongebieden maar kunnen ook van toepassing zijn in andere gebieden waar (bedrijfs)woningen zijn toegelaten op grond van afdeling 4.2. Daarom zijn deze regels in afdeling 4.3 ondergebracht.

Artikel 4.11 Bed en Breakfast buiten een hoofdgebouw

Zie toelichting vorige artikel.

HOOFDSTUK 5 Activiteit - bouwen en in stand houden

Dit hoofdstuk bevat de regels over het bouwen van bouwwerken en het in stand houden van bouwwerken.

In afdeling 5.1 worden inleidende regels.

In afdeling 5.2 staan de algemene regels voor het bouwen. Dit zijn regels die in het algemeen gelden voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, los van de vraag of voor het bouwen daarvan een vergunning nodig is of dat hiervoor een meldingsplicht geldt voordat er gebouwd mag worden. Deze regels zijn te vergelijken met de bouwregels die bekend zijn uit de voormalige bestemmingsplannen.

In Afdeling 7.3 staat voor welke bouwactiviteit een omgevingsvergunning noodzakelijk is en welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn. Vergunningplichtige activiteiten heten omgevingsplanactiviteiten bouwen. Een belangrijke wijziging bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is het limitatief-impervatieve stelsel dat zal gaan gelden voor de beoordeling van omgevingsvergunningen voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten. In het huidige stelsel onder de Wro kennen binnenplanse afwijkingvergunningen naast de beoordelingsregels in het bestemmingsplan een toets aan strijd met de goede ruimtelijke ordening waarbij het bevoegd verzag de vergunning kan verlenen, maar ook kan besluiten om dit niet te doen. Het bevoegd bezag heeft daardoor ruimte voor een eigenaafweging. Onder de Omgevingswet wordt de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplan-

activiteit verleend als de activiteit niet in strijd is met de beoordelingscriteria. Er is daarom onder de Omgevingswet minderruimte voor een eigen afweging van het bevoegd gezag. De open normen in de beoordelingscriteria bieden de beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag. Het vorenstaande geldt niet alleen voor de vergunningplicht in dit artikel, maar ook voor alle andere vergunningplichten die in dit omgevingsplan zijn opgenomen.

AFDELING 5.1 Inleidende regels

Artikel 5.2 Oogmerken

zie artikel 4.2 voor een algemene toelichting.

Artikel 5.3 Specifieke regels over maatwerkvoorschriften

Deze regels geven een specificatie op de regels over maatwerkvoorschriften uit artikel 3.4 voor wat betreft bouwactiviteiten.

AFDELING 5.2 Algemene regels

In deze afdeling staan de regels die direct gelden voor het bouwen van bouwwerken of het in stand houden daarvan.

Deze algemene regels zijn dus geen beoordelingsregels ten behoeve van vergunningen, hoewel er bij de beoordeling in het kader van een omgevingsvergunning zoals artikel 5.10 wel van afgeweken kan worden.

§ 5.2.1 Bouwen en in stand houden - algemeen

Deze paragraaf geeft standaard bouwregels voor bouwwerken (zoals voorheen ook in bestemmingsplannen opgenomen). De regels zijn beleidsneutraal overgenomen in de zin dat het nagenoeg dezelfde bouwregels zijn die in andere bestemmingsplannen van de gemeente Aa en Hunze zijn opgenomen.

Artikel 5.4 Toegestane bouwactiviteiten

Dit artikel geeft aan dat bouwen in strijd met andere regels van dit plan. Denk hierbij met name aan bouwen van bouwwerken die niet passend zijn binnen toegestane gebruiksregels. Voorbeelden zijn het bouwen van een bedrijfsgebouw binnen een woongebied of een geluigevoelig gebouw dat niet voldoet aan artikel 4.7.

§ 5.2.2 Bouwregels over de plaats en bouwmassa van bouwwerken

Deze paragraaf geeft stedenbouwkundige bouwregels. Indien een bouwwerk vergunningplichtig is op grond van afdeling 5.3 dan zijn deze regels beoordelingsregels zoals bedoeld in artikel 5.22.

Artikel 5.6 Bouwen van hoofdgebouwen/woningen

In deze regels worden standaard maatvoeringen opgenomen waaraan hoofdgebouwen moeten voldoen. In deze regels wordt ook verwezen naar Beeldkwaliteitsplannen die voor bepaalde deelgebieden van toepassing zijn verklaard.

Bij nieuwbouwplannen wordt er altijd een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) vastgesteld door de gemeenteraad. Een Bkp zal normaal gesproken als bijlage bij de motivering van het wijzigingsbesluit omgevingsplan (wop) worden opgenomen dat in het gemeenteblad op www.overheid.nl zal worden gepubliceerd en via Het Omgevingsloket - Regels op de kaart ook kan worden gevonden via een link. De gemeente zal haar Beeldkwaliteitsplannen ook publiceren op haar eigen website (al dan niet als onderdeel van de Welstandsnota).

Het Bkp heeft meerdere doeleinden. Het is een belangrijke basis voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied waarin wordt aangegeven wat openbaar gebied is en waar bouwkvavels komen te liggen en waar gebouwd kan worden. Afhankelijk van de vraag of de gemeente voor de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan met een ontwikkelaar al veel over deze aanleg overeenkomt over aanleg van het nieuwe woongebied en het bouwen, worden regels over de aanleg van het

openbaar gebied wel of niet in het omgevingsplan opgenomen (ook ten behoeve van het kostenverhaal).

Regels over het bouwen op bouwpercelen (en in openbaar gebied) worden normaal gesproken ook in een Bkp opgenomen in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bouwen, zoals de maximale bouwmassa van bouwwerken op het bouwperceel (denk aan maximale bouwen goot- en bouwhoogten, diepte van hoofdgebouwen en nader plaatsbepaling van bouwwerken op het bouwperceel). Deze voorwaarden kunnen worden onderscheiden van de welstandseisen voor een gebied want die gaan over nadere detaillering van bouwwerken op het bouwperceel. Denk daarbij aan de architectonische kwaliteit van gebouwen zoals gevelindeling, kleurstelling en kapvorm. Soms is niet geheel duidelijk of bepaalde criteria nu onder de stedenbouwkundige of de welstandsbeoordeling moeten vallen maar dat onderscheid is met name van belang voor de vraag of er in het kader van de interne beoordeling van een omgevingsvergunning nog advies door derden moet worden gevraagd.

Het beeldkwaliteitsplan biedt de basis voor de regels in het omgevingsplan. De stedenbouwkundige en welstandseisen zouden daarom in de bouwregels kunnen worden overgenomen. Het is echter efficiënter om naar de eisen uit het Bkp te verwijzen in de regels mits dan wel duidelijk wordt aangegeven welke eisen uit het bkp hard zijn en waar in het kader van de beoordeling van een vergunning voor het bouwen, zoals opgenomen in afdeling 5.3 van dit plan, nog nader over kan worden besloten door B&W aan de hand van de aangeleverde concrete bouwplannen. Artikel artikel 5.15 verwijst daarom in de eerste plaats naar de verschillende onderdelen in het Bkp en geeft in de regels daaronder de minimale bouweisen die aan de bebouwing gesteld worden en waar de vergunningverlener in ieder geval binnen dient te blijven. De welstandseisen die in het Bkp zijn opgenomen kennen geen vertaling met minimale eisen in artikel artikel 5.15 van de regels. Dit komt omdat welstandsbeoordeling een wat andere werkwijze kende (voorheen ook niet in het bestemmingsplan werd geregeld) en de gemeente die oude werkwijze onder de Omgevingswet aanhoudt. Anders dan onder de oude wetgeving maakt de toets aan redelijke eisen van welstand nu deel uit van de omgevingsplantoets maar dit betekent niet dat de wijze van toetsing anders dient plaats te vinden. Voor de duidelijkheid wordt er echter bij nieuwbouwplannen vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het BKP aangegeven of de welstandsnota nog als beleidsregels voor de toetsing van kracht is of dat de welstandseisen uit het BKP die overnemen.

Bovenstaande wijze van regeling biedt als voordeel dat alle eisen voor de bebouwing in het BKP zijn te vinden. Dat maakt het voor aannemers en architecten makkelijker. Een ander voordeel is dat er op voorhand niet in het omgevingsplan al bouwvlakken maatvast worden aangegeven die vaak na het bouwrijp maken van een gebied en het uitzetting van de bouwplannen op het terrein niet kloppen. Bovendien biedt deze enigszins gewijzigde manier van regels stellen gelegenheid om bij het verlenen van een vergunning voor het bouwen nog aanpassingen kunnen worden gedaan zonder dat er opnieuw een uitgebreide procedure voor het aanpassen van het plan nodig is. Door de minimale stedenbouwkundige eisen die in artikel artikel 5.15 zijn opgenomen komt daarentegen de rechtszekerheid niet in het geding.

lid 4:

Deze regel is opgenomen op grond het aspect wegverkeerslawaai en zorgt er voor dat woningen niet binnen het gebied waar het geluid van wegverkeer meer bedraagt dan de standaardwaarden geluid. (Voor de nieuwbouwwijk Schreierswijk is dit 19 m uit rand van de Kanaalhavenweg. Voor de Schreijerswijk (weg) is dit niet nodig: Zie Geluidrapport Spreen)

OUD: Bij nieuwbouwplannen wordt er altijd een stedenbouwkundige schets opgesteld waarop de woningen en percelen zijn ingetekend. Op basis hiervan wordt het wijzigingsbesluit Omgevingsplan voor het nieuwbouwgebied opgesteld. Hierover wordt ook gecontracteerd met de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De stedenbouwkundige schetsen zijn in de meeste gevallen nog niet maatvast ingetekend op een kadastrale ondergrond. Met het oog daarop worden bij nieuwbouwplannen geen bouwvlakken in het omgevingsplan opgenomen maar wordt verwezen naar de stedenbouwkundige schets waarbij het college van B&W bij vergunning op basis van dan ingediende maatvast tekeningen de exacte locatie vaststelt waarop ook later weer het uitzetten van de bouw kan worden gebaseerd.

AFDELING 5.3 Bouwactiviteiten met vergunningplicht

Artikel 5.10 Beoordelingsregels omgevingsvergunning nieuwbouwlocaties (vervangt artikel 22.29 -22.31)

De beoordelingsregels zijn opgesteld met het oog op een beoordeling van de aanvraag of deze naast de in de bouwregels opgenomen gesloten normen (bouwhoogte/bouwvlak etc.) ook te kunnen toetsen op de meer open geformuleerde normstelling die refereert aan de doelstellingen uit dit plan (zie de oogmerken uit artikel 5.2)

De opsomming is afgeleid uit de eisen uit de Bruidsschat (artikel 22.29) maar kent eigen gemeentelijke aanvullingen. Artikel 5.10 vervangt dus ook artikel 22.29 e.v. (Dit laatste blijkt uit het feit dat 22.29 e.v. in het **Omgevingsloket - Regels op de kaart** niet meer worden getoond als deze worden bekeken op de **Gekozen locatie**).

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk: het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zien op het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling; een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld (waaronder ook gevelindeling en kleurstelling) van de bebouwing en tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Dit alles tezamen wordt beschouwd als redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota blijft ook onder de Omgevingswet en dit omgevingsplanoop dezelfde manier als beleidsregel werken zoals ook is omschreven in artikel 4.19 Omgevingswet. Bij de beoordeling hiervan wordt een advies van een adviescommissie Omgevingskwaliteit betrokken. **De gemeenteraad heeft in het najaar van 2023 een Verordening op de gemeentelijke adviescommissie voor Omgevingskwaliteit vastgesteld.**

Parkeersituatie: Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid: Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Cultuurhistorische waarden: Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden: Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden bij omliggende gronden, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

En daarnaast gaat het hierbij ook om het behoud van voldoende open ruimte, lucht en groen op bouwpercelen en het voorkomen van hinder en overlast in de vorm van te veel schaduwwerking of privacy-verlies. Om aan te geven dat de gemeente hier expliciet ook voorwaarden aan kan stellen zijn deze criteria expliciet toegevoegd aan dit artikel.

Hierbij wordt expliciet aangegeven dat de gemeente middels maatwerkvoorschriften met vergunningvoorschriften kan bijsturen op het behoud van buitenruimte op bouwpercelen en het voorkomen dat een perceel verstoken raakt van daglicht door te veel schaduwwerking van omliggende bebouwing. Met het oog op deze mogelijkheden is in de regels ook niet meer overal een maximum bebouwingspercentage opgenomen, zoals dat wel in bestemmingsplannen soms was opgenomen.

Lid 3 heeft betrekking op de oude afwijkingsmogelijkheid uit Wabo, zoals die ook in artikel 22.29 lid 2 onder b is opgenomen en biedt gelegenheid om voor *tijdelijke* bouwwerken af te wijken van de bouwregels over maatvoering en situering.

Artikel 5.11 specifieke beoordelingskaders voor het afwijken van algemene bouwregels bij verlening van een omgevingsvergunning

Dit artikel geeft onder a het algemeen beoordelingskader waarbij door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplannen als beleidsregel voor nadere toetsing zijn opgenomen. Zie over Beeldkwaliteitsplannen de toelichting op artikel artikel 5.6.

Y

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van artikel 1.1, eerste 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 beschermd status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

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

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

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van 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 voorbeschermd gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2 van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermd 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 overeen-

komstige 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 voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

Z

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 Toepassingsbereik

Eerste lid

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

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

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

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

Tweede lid, onderdeel b

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

AA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

BIJLAGE I II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw.

Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aan-

sluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO₂ en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aan aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat uit het realiseren van in totaal 44 woningen in Gasselternijveen. Het betreft een gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van het dorp. Het woningaanbod bestaat uit een mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen.

Op grond van het geldende omgevingsplan van gemeente Aa en Hunze is deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom moet het omgevingsplan worden gewijzigd (zie ook algemene toelichting). Het onderhavige wijzigingsbesluit biedt hiertoe het juridisch-planologische kader. In voorliggende motivering worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld.

1.2 Ligging plangebied

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.

Ligging plangebied

Plangebied is globaal weergegeven in blauwe kader



Regels op de kaart

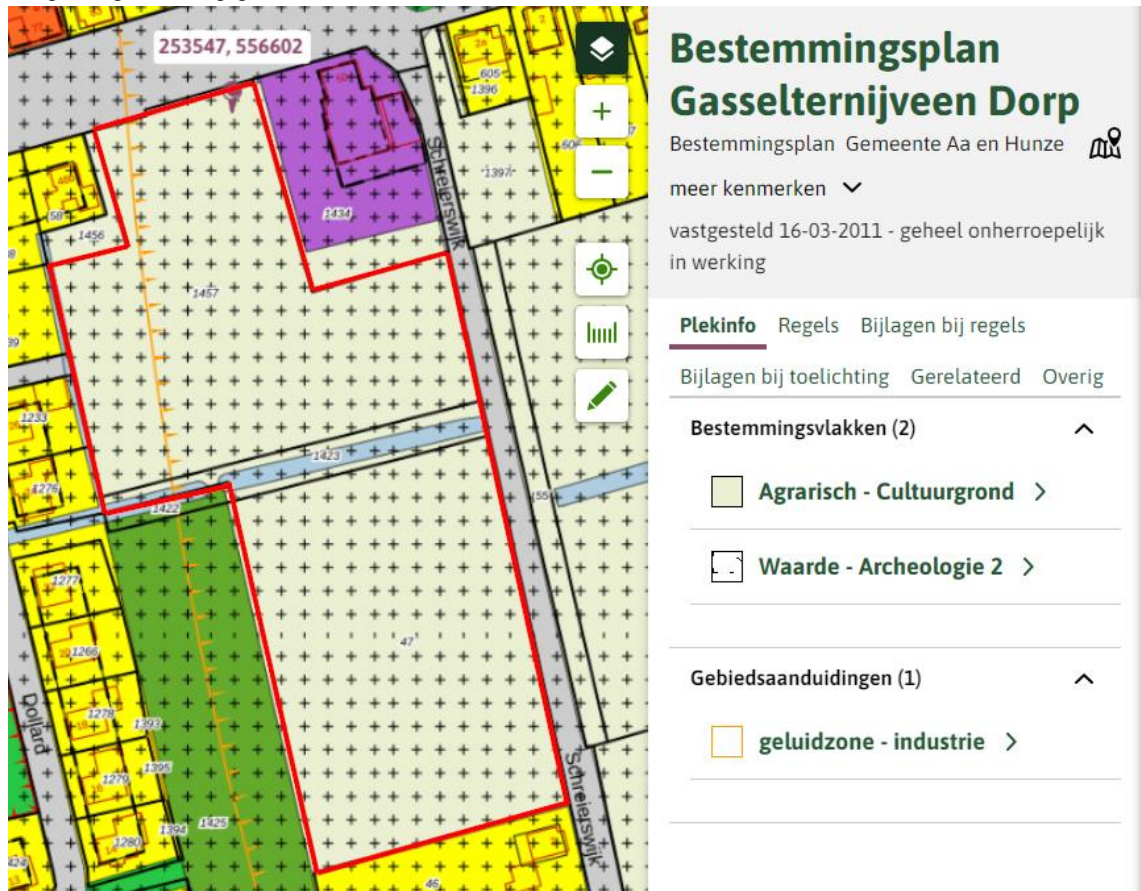
Het betreft de percelen van kadastrale gemeente Gasselte K 47, 1423, 1457. Aan de west- en noordzijde van het plangebied bevinden zich woningen. Ten oosten van het plangebied ligt de weg Schreierswijk en agrarische cultuurgronden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Havenkade.

1.3 Omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het omgevingsplan Aa en Hunze (01-01-2024). Uit dat zogenaamde 'tijdelijke omgevingsplan' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp' (vastgesteld 16-03-2011) van toepassing. Op basis van dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch cultuurgrond' (lichtgroen) en 'water' (lichtblauw). Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geldt over een groot gedeelte van het plangebied (oranje). Het plangebied is globaal te zien in het rode kader van onderstaande afbeelding.

Huidige planologisch regime

Plangebied globaal aangegeven met rode kader



Regels op de kaart

Op basis van het geldende bestemmingsplan past het voornemen van 44 woningen niet binnen de huidige gebruiksregels. Mede daarvoor is voor het initiatief onderliggende wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante instructieregels en beleid behandeld, hier wordt per overheidslaag gekeken. Dit betreft ook de omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid, inclusief participatie wordt behandeld in hoofdstuk 4. Tot slot volgt er een conclusie of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in hoofdstuk 5. Deze motivering volgt, gelet op de herkenbaarheid, grotendeels de indeling van het 'Format motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (gemeente Aa en Hunze, januari 2024).

De regels met betrekking tot het plangebied worden behandeld in de regeling die als bijlage A is toegevoegd aan dit wijzigingsbesluit.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het gebied agrarisch in gebruik. Het plangebied is in de huidige situatie toegankelijk via de Schreierswijk ten oosten of de Havenkade ten noorden van het plangebied. De huidige situatie is te zien in onderstaande afbeeldingen. Het plangebied ligt ingekapseld tussen (bedrijfs)woningen en een bosperceel in het zuiden. Een sloot haaks op de Schreierswijk loopt dwars door het plangebied heen. Een duiker verbindt het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Naast de bosranden in het zuiden en de groene randen van de aangrenzende woningen is er geen permanent groen in het plangebied aanwezig.

Zicht op het plangebied - Havenkade

Zicht op plangebied gezien vanaf Havenkade



Google Streetview

Zicht op het plangebied - Schreierswijk

Zicht op plangebied gezien vanaf Schreierswijk



Google Streetview

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Voorgenomen situatie

In de voorgenomen situatie wordt het plangebied ontwikkeld met een mix van vrijstaande-, half-vrijstaande- en rijtjeswoningen. De vrijstaande- en half vrijstaande woningen hebben een eigen erftoegang met bijgebouwen. Hierbij wordt het grootste gedeelte van de nieuwe wijk ontsloten vanaf de Scheierswijk, met uitzondering van de drie noordelijke vrijstaande woningen. Deze worden ontsloten via de Havenkade. Onderstaande afbeelding geeft de stedenbouwkundige opzet van het voornemen. Naast de toevoegingen van woningen worden er op verschillende plaatsen groen toegevoegd en wordt waar mogelijk de waterstructuur versterkt. In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Structuurschets



ADEMA Architecten

Woningaanbod

Het voornemen bestaat uit 44 kavels ten behoeve van woningbouw. Hierop wordt het woningaanbod in totaal 16 vrijstaande huizen, 10 half-vrijstaande huizen, en 18 rijtjeshuizen.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied ontleent zijn identiteit aan haar directe omgeving. Om aan te sluiten bij de bestaande omgeving en de reeds gebouwde wijken om het plangebied, zijn er drie deelgebieden ontstaan met elk een eigen karakter, sfeer en identiteit. Deze deelgebieden zijn terug te zien in het beeldkwaliteitsplan.

deelgebied I: het lint

Refereert naar het oorspronkelijke karakter van de omgeving met een hedendaagse herinterpretatie van de jaren '30 woning. Dit betreffen de drie vrijstaande huizen in het noorden van het plangebied.

deelgebied II: het achtererf

Weerspiegelt het landelijke karakter wat zich uitspreekt in de typologie van de karakteristieke schuurwoningen.

deelgebied III: het woonerf

Symboliseert het hart van het plangebied in een informele dorps sfeer met een eigentijdse woningtypologie.

Verkeer en parkeren

Het verkeer wordt afgewikkeld via drie ontsluitingen aan de Scheierswijk. Daarnaast is er één ontsluiting aan de westzijde ten behoeve van zogenoemd traag verkeer, zoals voetgangers en fietsers. De vrijstaande huizen aan de Havenskade zijn een uitzondering, die worden ontsloten aan dezelfde straat.

Parkeren voor de vrijstaande en half-vrijstaande huizen wordt geregeld op het eigen erf. Voor de rijtjes huizen zijn er openbare parkeervoorzieningen waarvan vijf in het zuidelijke gedeelte van het plangebied en 9 in het noordelijke gedeelte. De woningen op de hoek van de rijtjeshuizen voorzien het parkeren op eigen erf.

Verkeer en parkeren wordt verder behandeld in paragraaf 3.1.13.

3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordeningen van Waterschap Hunze en Aa's. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in navolgende paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.11. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, in paragraaf 3.1.12 aan de orde.

Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Veiligheid	5.1.2	3.1.1
Waterbelangen	5.1.3	3.1.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	3.1.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	3.1.4
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	3.1.5
Trillingen	5.1.4.4	3.1.6

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	3.1.7
Geur	5.1.4.6	3.1.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.1.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	3.1.10
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	3.1.11
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	3.1.12 (locatiegebonden)
Landsverdediging	5.1.7.2	3.1.12 (locatiegebonden)
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	3.1.12 (locatiegebonden)
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	3.1.12 (locatiegebonden)
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	3.1.12 (locatiegebonden)
Vorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	3.1.12 (locatiegebonden)
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	3.1.12 (locatiegebonden)
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	3.1.12 (locatiegebonden)

3.1.1 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;

Conclusie

Er zijn geen risicobronnen in of nabij het plangebied. Verdere onderzoek met betrekking tot omgevingsveiligheid is niet nodig. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.2 Waterbelang

Toetsingskader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belastende bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten het Bkl rijksregels met betrekking tot:

- 1.het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- 2.het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- 3.het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfs-situatie.

Onderzoek en motivering

Ten behoeve van het betrekking van het waterschap bij het plan is de digitale watertoets uitgevoerd op 25 juli 2024. Het voornemen bestaat uit het realiseren van in totaal 44 woningen in Gasselternijveen. Het betreft een gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van het dorp. De structuurschets is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, onder Bijlage 1. De verharding bestaat uit woningen (2.646 m²), wegen (1.553 m²) en overige verhardingen (erven, bijgebouwen, parkeerplaatsen geschat op 1.850 m²). In totaal gaat het om maximaal 6.049 m².

Uit de uitgangspuntennotitie van het waterschap Hunze en Aa's zijn een aantal uitgangspunten naar voren gekomen welke worden meegenomen in de afweging van het waterbelang van dit voornemen. De volledige uitgangspuntennotitie is opgenomen als Bijlage 2.

Er dient 90 l per m² watercompensatie gehanteerd te worden. Met een verhardingsoppervlakte van 6.049 m² betekent dit dat er 625 m² compensatie moet komen. Omdat al het water via een lange duiker uit het nieuw te ontwikkelen gebied moet worden afgevoerd is het van belang dat compensatie in het gebied plaatsvindt.

Er is sprake van een relatief hoge gemiddelde hoogte grondwater (GHG). Hier dient rekening mee gehouden te worden in de planontwikkeling.

Het plangebied behoort tot de laagste ligging binnen het peilgebied. Het plangebied loopt van oost naar west af waarbij de oostkant ca 1,10 m hoger ligt. Door het plangebied liggen enkele schouwsloten. Het landbouwgebied en de achterzijde van de woningen aan de Baptistenkade wateren af via deze schouwslot waar deze nabij de Dollard (straat) op een lange duiker van circa 140 m lengte is aangesloten.

Hiermee is rekening mee gehouden door het bos aan de oostzijde te behouden. Daarnaast worden er sloten aangebracht in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Er wordt voorzien in groen waar mogelijk voor een efficiënte afwatering.

Conclusie

Het waterbelang vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM) concentraties. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂;

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Onderzoek en motivering

Niet in betekenende mate

Onder de standaardgevallen NIBM vallen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De grens voor een standaardgeval NIBM ligt bij één ontsluitingsweg bij 1.500 woningen. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 44 woningen. Het blijft daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens.

Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten de aandachtsgebieden. Het plan kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Goed woonklimaat

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Uit de grootchalige concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in alle jaren onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het project moet worden beschouwd als een NIBM-project en bevindt zich buiten de aandachtsgebieden. Uit de grootchalige concentratiekaarten blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.4 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten.

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden woningen mogelijk gemaakt. Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen in het kader van het Bkl.

Er is door Ingenieursbureau Spreen een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het voornemen aan de Schreierswijk. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek. Hierbij is gekeken naar geluid van bedrijfsmatige activiteiten, wegverkeer, en de cumulatieve werking hiervan. In deze paragraaf wordt het geluid van activiteiten behandeld. Het wegverkeer wordt in paragraaf 3.1.5 behandeld. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Avebe. Voor het geluidgezoneerde industrieterrein van Avebe is nog geen geluidaanachtsgebied met GPP's (Geluidproductieplafonds) vastgesteld. Zolang deze nog niet zijn vastgesteld geldt nog de Wet geluidhinder. Daarin staat dat bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van het industrieterrein een voorkeursgrenswaarde geldt van 50 dB(A). Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) kan voor nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 55dB(A). Hierbij moet een bestuurlijke afweging plaatsvinden voor het overschrijden van de standaardwaarde (voorheen voorkeursgrenswaarde).

De geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Avebe is berekend door de zone beheerder en is beoordeeld door de RUD. In deze beoordeling heeft de RUD aangegeven dat voor de gehele woningbouwlocatie Havenkade/Schreierswijk een hogere waarde van 55 dB(A) dient te worden vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met enige marge, zodat Avebe niet onnodig wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

Als een hogere waarde van 55 dB wordt vastgelegd, dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels kan voldoen aan de eisen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De waarde van het gezamenlijk geluid bedraagt 55 dB(A). Bij een standaardkarakteristieke geluidwering van de gevels van 20 dB volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving kan worden voldaan aan het toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A).

Conclusie

Het aspect geluid door bedrijfsmatige activiteiten vormt geen belemmering voor het voornemen, mits er een hogere geluidswaarde wordt vastgesteld van 55 dB(A). Hierbij wordt, door gebruik van de karakteristieke geluidwering van de gevels conform de eisen van het Bbl, een toelaatbaar binnenniveau geborgd van 35 dB(A).

3.1.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;

-geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

Instructieregels

Het Bkl stelt instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden L_{den} , zoals bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden geluid

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

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Onderzoek en motivering

Het plangebied is gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van meerdere wegen. Omdat de nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidaandachtsgebieden van deze geluidbronnen worden gerealiseerd, zijn in het akoestisch onderzoek de waarden van het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen berekend en getoetst. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek.

De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden ten gevolge van de gemeentelijke wegen en is daarmee aanvaardbaar. Het geluid van deze wegen is meegenomen in de cumulatieve werking bij paragraaf 3.1.4.

Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.6 Trillingen

Toetsingskader

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden trillingsgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er zijn geen trillingsbronnen bekend in de omgeving van Gasselternijveen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.7 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgescreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

-Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift.

-Regels over graven in de bodem.

-Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

-Maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden bodemgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Hierom is er een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma B.V.. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek van deze motivering.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit voor het beoogde bodem gebruik wonen. Daarmee is het mogelijk om bodemgevoelige gebouwen te realiseren in het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.8 Geur

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan

wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

-geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;

-geur door het houden van fokteven van nertsen;

-geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;

-geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Onderzoek en motivering

Woningen zijn op basis van de instructieregels van het Bkl geurgevoelige gebouwen. Hierop gelden dus de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 omgevingsplan). Het voornemen bevindt zich buiten de concentratiegebieden voor geurhinder en veehouderij. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij geldt een maximumwaarde van 2,0 OU/m³. Aangezien het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf zich op meer dan 900 meter afstand bevindt, is het niet aannemelijk dat de grenswaarde wordt overschreden. Daarmee is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek en motivering

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Met het voornemen worden 44 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie

blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte of dat er op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten ontstaan door het plan, bijvoorbeeld door een functiewijziging. Van nieuw beslag op de ruimte is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Het voornemen maakt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het voornemen richt zich tot uitbreiding tegen het bestaand stedelijk gebied aan. De aard en omvang van het voornemen zijn naar verhouding klein tot middelgroot. Conform de gemeentelijke Woonvisie 2020+ is het ruimtelijke verzorgingsgebied Gasselte-Gasselternijveen. Hierbij zijn ook de voorzieningen meegewogen.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is gekeken naar de behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het gaat hierbij om de kwaliteit en kwantiteit van de woonbehoefte. Hiervoor is de Woonvisie 2020+ en het Addendum op de Woonvisie 2020+ (Vastgesteld maart 2023) van de gemeente Aa en Hunze geraadpleegd. In de oorspronkelijke Woonvisie is een behoefte gedefinieerd van 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar. In het Addendum op de Woonvisie 2020+ wordt er gestuurd op een woningtoename van 165 woningen in de 'Vlek Gasselte', waar het dorp Gasselternijveen deel van uitmaakt. Daarnaast wil de gemeente sturen op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Nieuwe woningen versterken op deze wijze de dorpen. Verder is de wens een mix van starterswoningen en seniorenwoningen.

Het voornemen voldoet hieraan door in te zetten op een mix van typologieën gelijkmatig verdeeld over het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied aan de rand van het dorp. Kwantitatief sluit de ontwikkeling aan bij de analyse van een gewenste woningtoename van 165 woningen.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van de provinciale omgevingsverordening is het plangebied niet gelegen in bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit desondanks goed aan op bestaand stedelijk gebied. Uit voorgaande woonvisie en addendum blijkt dat er behoefte is naar woningbouw rond het gebied Gasselte-Gasselternijveen. Daarnaast bevinden zich in dit kern voldoende voorzieningen. Een alternatieve locatie voor dit voornemen binnen het bestaande stedelijke gebied van Gasselternijveen is dan ook niet mogelijk.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat die behoefte niet is op te vangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.10 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

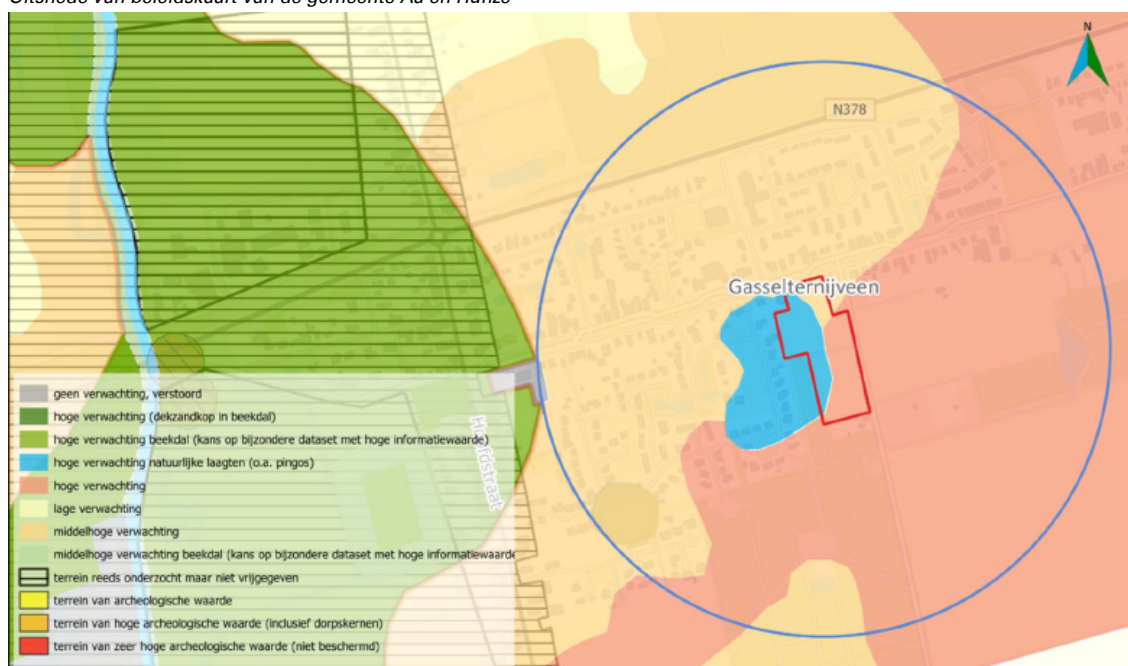
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en

landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Onderzoek en motivering

De westzijde van het plangebied valt binnen de zone 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 0,3m onder het maaiveld. Op de beleidskaart van de gemeente Aa en Hunze bevindt het plangebied in drie archeologische zones. De westzijde van het plangebied betreft een 'Hoge verwachting natuurlijke laagten (o.a. pingo's)'. Het noord oostelijke deel van het plangebied betreft 'Middelhoge verwachting'. Het resterende oostelijke en zuidelijke gedeelte van het plangebied is gekenmerkt met een 'Hoge verwachting'.

Uitsnede van beleidskaart van de gemeente Aa en Hunze



Beleidsadvieskaart Aa en Hunze

Vanwege de verwachtingen is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Lycens. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek van de motivering.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de toekomstige ingrepen binnen het gebied. Ter hoogte van de pingo aan de westzijde wordt uit de bodemopbouw duidelijk dat eventuele randwallen niet meer intact zullen zijn. Dit komt overeen met onderzoek ten westen van het plangebied binnen dezelfde pingo. In het overige deel van het plangebied, rondom het historische erf op de hoek van de Schreierswijk en de Vaart, een podzolbodem waargenomen. Op een andere plek is de bodem tot in het dekzand vergraven en bestaat alleen een kans op het aantreffen van dieper ingegraven sporen. Van een intacte vondstlaag is geen sprake. Gezien het verleden van het gebied worden slechts sporen van ontginning en landgebruik verwacht. Het plangebied is vrijwel zeker niet bebouwd geweest.

Binnen het plangebied is er verder geen sprake van erfgoed.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmeringen voor het voornemen.

3.1.11 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Toetsingskader

Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Onderzoek en motivering

Waar nodig wordt er rekening gehouden in de openbare buitenruimte met de inrichting. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt er gekeken naar nodige aanpassingen en de bevordering van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

Conclusie

Het aspect bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen wordt voldoende meegenomen in de uitwerking van het voornemen. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor het voornemen.

3.1.12 Overige instructieregels Bkl

Overige instructieregels uit het Bkl zijn in onderstaande tabel opgesomd. Per instructieregel is gekeken of het aspect relevant is voor het voornemen. Geen van de regels zijn van toepassing op het voornemen.

Overige instructieregels Bkl

Instructieregel	Paragraaf Bkl	Relevant?
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	Nee
Vorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	Nee
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	Nee
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	Nee

3.1.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. De gemeente beschikt niet over parkeerbeleid.

Onderzoek en motivering

Het verkeer wordt afgewikkeld via drie ontsluitingen aan de Scheierswijk. Daarnaast is er één ontsluiting aan de westzijde ten behoeve van zogenoemd traag verkeer, zoals voetgangers en fietsers. De vrijstaande huizen aan de Havenskade zijn een uitzondering, die worden ontsloten aan dezelfde straat.

Parkeren voor de vrijstaande en half-vrijstaande huizen wordt geregeld op het eigen erf. Voor de rijtjeswoningen zijn er openbare parkeervoorzieningen waarvan vijf in het zuidelijke gedeelte van het plangebied en negen in het noordelijke gedeelte. Er worden meer dan één parkeervoorziening per rijtjeswoning gerealiseerd. Dit wordt voldoende geacht. De woningen op de hoek van de rijtjeshuizen voorzien het parkeren op eigen erf. Zie de structuurschets in het beeldkwaliteitsplan voor de locatie van de parkeervoorzieningen.

Hiermee wordt er voldoende rekening gehouden met de verkeersafwikkeling en parkeren.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.14 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

Onderzoek en motivering

Er zijn geen omgevingswaarden bekend in de gemeente Aa en Hunze. Wel wordt er rekening gehouden met duurzaamheid in de vorm van het voldoende rekening houden met ecologie en natuur, mede vanuit wettelijke vereisten, zoals beschreven in paragraaf 3.1.16. Qua gezondheid biedt het voornemen een veilige omgeving voor verschillende doelgroepen. In onderliggende motivering wordt dan ook gemotiveerd dat er sprake is van een leefomgeving met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het voornemen houdt voldoende rekening met de aspecten duurzaamheid en gezondheid.

3.1.16 Natuur

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn.

Onderzoek en motivering

Op basis van een Omgevingsscan natuur is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en de mogelijke nadelige effecten van de voorgenomen ingreep op deze soorten. Het onderzoek is uitgevoerd door Alcedo Natuurprojecten. De inschatting is gemaakt op basis van parate veldkennis van de onderzoeker met betrekking tot beschermde planten- en diersoorten. Naar aanleiding van de bevindingen is een oordeel gevormd van te verwachten negatieve effecten op de aanwezige en/of mogelijk aanwezige beschermde planten- en diersoorten of wat de negatieve effecten zouden kunnen zijn geweest. Die effecten zijn getoetst aan de Ow. De omgevingscan is opgenomen als Bijlage 7 - Ecologisch onderzoek bij de motivering.

Gebiedsbescherming

Het is van belang om na te gaan of de te onderzoeken locatie binnen of in de nabijheid van de begrenzingen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000 gebied (N2000) ligt en wat het effect van de voorgenomen ingreep op deze gebieden zal zijn.

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het NNN. De voorgenomen ingreep zal geen impact hebben op de kernwaarden van het NNN, omdat er door de voorgenomen ingreep in feite niets aan de huidige situatie veranderd.

Het plangebied ligt op 3,29 kilometer afstand van N2000 gebied. De voorgenomen ingreep, sloopwerkzaamheden, woningbouw, aan- en afvoer van bouw materiaal, zal naar verwachting geen nadelig effect hebben op de instandhoudingsdoelen van N2000. Ten aanzien van soortenbescherming (N2000-soorten en soorten van de habitatrictlijn en vogelrichtlijn) zal het effect van de voorgenomen ingreep verwaarloosbaar klein zijn, omdat voor desbetreffende soorten geen functioneel leefgebied en of foerageerbiotoop in het gedrang zal komen.

Middels een AERIUS-berekening is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn vanwege het voornemen wat betreft het aspect stikstof, zowel tijdens de bouw als in de gebruiksfase. Het onderzoek met haar bijlagen zijn opgenomen in Bijlage 6 - Stikstofdepositie onderzoek rapportage, en bijbehorende I, II, III, IV van deze motivering.

Soortenbescherming

De planlocatie bestaat uit akkers waar gewassen worden verbouwd. De enige natuurlijke plantengroei is langs de bermen van de Schreierswijk. De begroeiing van die bermen bestaat hoofdzakelijk uit gras. Rode Lijst-soorten of overige via de Ow beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen.

Er zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels gevonden, evenals vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast zijn er geen belangrijke of onvervangbare foerageerbiotoop of vliegroutes voor vleermuizen gevonden. Op basis van de resultaten van de scan is vastgesteld dat er door de voorgenomen ingreep geen overige via de Ow beschermde en/of habitatrichtlijnsoorten in het geding komen.

Conclusie

Naar aanleiding van de Omgevingscan Natuur is er geen aanvullend onderzoek nodig in het kader van soorten- of gebiedsbescherming. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.17 Mer

Toetsingskader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Onderzoek en motivering

In het kader van eerder genoemde regels is er een project mer-beoordeling uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs. De beoordeling is toegevoegd als Bijlage 8 - Project-mer-beoordeling van dit besluit. Uit de beoordeling kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan wordt ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.-procedure zinvol maken. Een m.e.r.-procedure wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.2 Instructieregels provincie

Deze paragraaf geeft weer welke regels van de provinciale omgevingsverordening relevant zijn. Nee

Overzicht relevante regels provincie

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
Kernkwaliteiten		
Landschap	3.1	Ja
<p><i>Het voornemen bevindt zich wat betreft de kernkwaliteit Landschap in het gebied 'Wegdorpenlandschap van de veenrandontginning'. De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling.</i></p> <p><i>Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpsilhouet is een langgerekte, smalle, slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbepantingen. Dominerend is de beplanting</i></p>		

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
<p><i>van opgaande bomen langs de weg, in een overigens open landschap. Typisch is de ligging op de lichtglooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.</i></p> <p><i>Uit artikel 3.1 volgt dat er rekening gehouden dient te worden met bovengenoemde kwaliteiten. In het beeldskwaliteitsplan zijn de bovengenoemde waarden waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundige structuur.</i></p>		
Cultuurhistorie	3.2	Ja
<p><i>Het voornemen doet geen afbreuk aan deze ambitie door haar aard en omvang. Het voornemen betreft 44 woningen ingeklemd tussen gemeentelijke wegen, bestaande bebouwing en bebossing.</i></p> <p><i>Het plangebied bevindt zich in het cultuurhistorisch gebied 'De Monden' (4a). Hierin is het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen willen wij specifiek sturen op:</i></p> <p>Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;</p> <p>Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan;</p>		
Archeologie	3.3	Nee
Aardkundige waarden	3.4	Ja
<p><i>Het plangebied heeft een generieke beschermingsniveau. het behoud van de lokale identiteit en beleving van het landschap geven sturing aan de afweging, waarbij de kenmerken van deze gebieden en elementen inspiratie, inhoud en betekenis kunnen geven aan ontwikkelingen. Hier is invulling aangegeven door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Hierin is in de stedenbouwkundige structuur rekening mee gehouden.</i></p>		
Stilte	3.5	Nee
Natuur	3.6	Nee
Bruisend Drenthe		
Basisbepaling bruisend Drenthe	3.8	Nee
Ondergrond	3.9	Nee
Agrarische bedrijvigheid	3.10	Nee
Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.11	Nee
Intensieve veehouderij	3.12	Nee
Geitenhouderij en gezondheid	3.12a	Nee
Verplaatsing en sanering	3.13	Nee
Overige agrarische activiteiten	3.14	Nee
Ruimte-voor-ruimte regeling	3.15	Nee
Woningbouw	3.16	Ja
<p><i>Het voornemen bevindt zich in landelijk gebied wat aansluit op bestaand stedelijk gebied. In dit geval moet bij een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van nieuwe woningbouw de behoefte worden aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie. De toets van dit voornemen aan het gemeentelijke woonbeleid wordt gedaan in aragraaf 3.1.9 met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien dit aansluit op de eisen van de omgevingsverordening wordt er naar de</i></p>		

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
<i>Ladder verwezen. Het gemeentelijke woonbeleid wordt behandeld in paragraaf 3.4.</i>		
Regionale werklocaties	3.17	Nee
Grote vestigers	3.17a	Nee
Lokale werklocaties	3.18	Nee
Bedrijfsvestiging buiten een werklocatie	3.19	Nee
Detailhandel	3.20	Nee
Mobiliteit	3.21	Nee
Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen	3.22	Nee
Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie	3.23	Nee
Windenergie	3.24	Nee
Zonne-energie	3.25	Nee
Ontheffing	3.26	Nee
Radioastronomie	3.27	Nee
Koloniën van Weldadigheid	3.28	Nee
Nationaal Park Drentsche Aa	3.29	Nee
Bescherming Natuurnetwerk Nederland	3.30	Nee
Afwijking Natuurnetwerk Nederland	3.31	Nee
Bijzonder provinciaal natuurgebied of landschap	3.32	Nee
Landgoederen	3.34	Nee
Bosclustering	3.35	Nee
Water	3.36	Nee
Provinciale wegen	3.37	Nee

3.3 Waterschap

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het kan daarbij gaan om onderstaande activiteiten.

Overzicht relevante regels waterschappen

Activiteit	Relevant?
Lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam	Nee
Lozingsactiviteit op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	Nee
Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	Nee
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	Nee
Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem	Nee
Activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.	Nee

Er zijn geen activiteiten in het kader van de waterschapsverordening van belang. In paragraaf 3.1.2 wordt het waterbelang behandeld vanuit rijkswege.

3.4 Gemeente

Bij een wijziging van het omgevingsplan wordt er ook beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid. Welke onderwerpen uit het gemeentelijk beleid relevant zijn, hangt allereerst af van de inhoud van de aanvraag en de effecten daarvan op de fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt de motivering gegeven van de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

Relevante gemeentelijk beleid

Beleidsdocument	Relevant
Ontwikkelings-/landschapsvisie Drentsche Aa en Hunze	Nee
Lokale klimaatadaptatiestrategie	Nee
Afvoer hemelwater en grondwater verordening	Nee
Duurzaamheidsvisie	Nee
Transitievisie Warmte en uitvoeringsplan	Nee
Afwegingskader woningbouw	Ja
Cultuurhistorische waardenkaart	Ja, zie paragraaf 3.1.10
Archeologische Beleids- en advieskaart	Ja, zie paragraaf 3.1.10
Woonvisie 2020+	Ja
Ruimtelijke kwaliteit bomen in de kernen	Nee

Afwegingskader woningbouw

Het Afwegingskader woningbouw (februari 2022) heeft een relatie met de boven beschreven Woonvisie, waarin op de kwaliteit en kwantiteit van woningbouw wordt ingegaan. Met het afwegingskader wordt woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen. Op deze wijze is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces. Het afwegingskader bestaat uit drie fases. De eerste fase bestaat uit planologische voorwaarden. De tweede uit een ruimtelijke afweging en toetsing aan de woonbehoefte, en de derde fase bestaat uit toetsing op onder andere het kwalitatief programma, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie.

Fase 1: Knockout planologische voorwaarden

Het plan voldoet aan de harde planologische randvoorwaarden zoals vastgesteld in de provinciale omgevingsverordening, het rijksbeleid en bestemmingsplannen, waarvan de voornaamste zijn:

- In of aansluitend op bestaand stedelijk gebied;
- Niet liggend in Natura 2000-gebied (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt);
- Niet liggend in Natuurnetwerk Nederland (NNN) (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt);
- Niet liggend in Beekdalen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening;
- Niet liggend op waardevolle essen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening

Het plan voldoet aan bovenstaande planologische voorwaarden.

Fase 2: Ruimtelijke afweging en woonbehoefte

De beoordeling van het maatwerkafweging vind plaats over onder andere:

- Landschappelijke structuur, archeologie en geologie
- Milieueisen (advies aanvragen bij RUD)
- Waterberging (advies vragen aan Waterschap)
- Groenstructuur
- Bebouwingsstructuur
- Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Aa en Hunze
- Verwevenheid dorp en omliggend landschap, zichtlijnen en open plekken
- Infrastructuur en ontsluitingswegen

- Grondeigendom

Hiervoor vind de beoordeling plaats middels een multidisciplinaire overlegtafel van de gemeente. Deze onderbouwing biedt handvaten bij de beoordeling. Een tweede criterium binnen de ruimtelijke afweging is dat het voornemen binnen een wenselijk deelgebied ligt. Deze motivatie behandeld in feite alle genoemde aspecten.

Fase 3: Kwaliteit, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie

Er wordt in de laatste fase ook getoetst aan het kwalitatieve programma, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie. In wezen zijn dit ook aspecten die in deze motivering aan bod komen.

Woonvisie 2020+

In de Woonvisie 2020+ (gepubliceerd april 2021) is aangegeven dat de gemeente bestaat uit mooie en vitale dorpen tussen prachtige landschappen waar voorzieningen en werkgelegenheid altijd nabij zijn. Het is een woongemeente van hoge kwaliteit. Om deze kwaliteit te behouden is integraal, gedragen en flexibel handelen nodig. Ten aanzien van het flexibel handelen is de woonvisie opgebouwd uit een visie tot 2030, een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025 en een aantal samenwerkingsafspraken.

Visie 2030

In de visie tot 2030 is aangegeven dat de lokale woningbehoefte in de gemeente wordt gefaciliteerd door een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma. In beginsel zijn de bevolkingsprognoses het uitgangspunt voor de programmering. Op basis van bevolkingsprognoses is er een beperkte woningbouwopgave voor de toekomst. Sinds 2015 is er echter een vestigingsoverschot in de gemeente van gemiddeld 145 huishoudens per jaar. De afgelopen twee jaren (gerekend vanaf publicatiedatum april 2021) liep dit vestigingsoverschot terug naar ruim 100 huishoudens per jaar. Ingezet wordt op een hogere productie wanneer bevolkingsprognoses of andere ontwikkelingen hierom vragen, maar er wordt ook rekening gehouden met een lagere productie in bijvoorbeeld economisch zwaardere tijden. Tegelijkertijd bevindt de gemeente zich middenin een dynamische regio. Met name de dorpen in de noordkant, zullen mogelijk steeds meer van de woonvraag vanuit de regio Groningen-Assen opvangen. Aan de andere kant richt de gemeente zich samen met buurgemeenten en het Rijk op de demografische transitie, verduurzaming van de woningvoorraad en langer zelfstandig thuis wonen (Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe). Het overgrote deel van de woningvoorraad die in 2030 en 2040 de gemeente nodig heeft staat er al. De gemeente richt zich daarom de komende jaren op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hiernaast wordt ingezet op nieuwbouw. Geanticipeerd wordt op de beperkte huishoudensgroei tot 2030 door circa 200 woningen toe te voegen de komende jaren. Daarnaast wordt ingespeeld op de recente druk op de woningmarkt en de ambities van de provincie Drenthe om in de komende jaren circa 10.000 woningen toe te voegen. Daarom biedt de gemeente in de woningbouwprogrammering extra ruimte van 110 woningen (circa 1% van de huidige voorraad) bovenop de eerder genoemde 200 woningen. Ook wordt rekening gehouden in de programmering met 30% planuitval. Dit betekent circa 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar.

Het onderhavig voornemen past binnen de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders van de Woonvisie 2020+. Er is sprake van landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en het bouwen voor een aangetoonde behoefte. Zie ook paragraaf 3.1.9

Addendum op de Woonvisie 2020+

Het Addendum op de Woonvisie 2020+ is in maart 2023 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie 2020+ komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. Omdat de woningmarkt daarna in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is er voor de zomer van 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgezet. De uitkomsten van de analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 in de woonvisie. Uit de aanvullende woningmarktanalyse komt een vraag voort naar 681 woningen. Omdat de praktijk leert dat 30% van de plannen het niet haalt programmeert de gemeente over met 30%, in totaal 890 woningen. Aanvullend op deze 890 te programmeren woningen worden 150 woningen extra opgenomen voor de bouw van starterswoningen en seniorenwoningen. Het doel is om 120 van de 150 extra geplande woningen te realiseren in de groep 'goedkope koop' vanwege de urgente behoefte. Dit brengt het totaal aantal te programmeren woningen op 1.040 woningen. Deze wordt verder behandeld in paragraaf 3.1.9.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economisch uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

De gemeente Aa en Hunze is zelf initiatiefnemer. In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

4.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn danwel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit(Ob).

4.1.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet." Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Participatie

In januari 2025 is gestart met het opstellen van een participatieplan voor het woningbouwproject Schreierswijk in Gasselternijveen. Doel van dit traject was om omwonenden en dorpsbewoners vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk. De aanpak kenmerkte zich door persoonlijke gesprekken, duidelijke communicatie en laagdrempelige bijeenkomsten.

In april zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden, gevolgd door overleg met de dorpscoöperatie. Op 7 mei vond een goed bezochte inloopbijeenkomst plaats in MFC De Spil met circa 165 bezoekers. De reacties uit deze gesprekken zijn zorgvuldig geanalyseerd en verwerkt in het plan.

Enkele aanpassingen zijn doorgevoerd op basis van de ontvangen input, waaronder het verplaatsen van woningen, het versterken van het groen en maatregelen ter beperking van verkeer. Hiermee is invulling gegeven aan de zorgen over privacy, verkeersveiligheid en leefkwaliteit.

De participatie werd breed gewaardeerd en heeft geleid tot een plan dat aansluit bij de wensen van het dorp. Een verslag van de participatie is bijgevoegd als Bijlage 9 - Participatieverslag bij de motivering.

4.2.2 Vaststellingsprocedure

Als het college heeft ingestemd met het ontwerp wijziging van het omgevingsplan, geeft de gemeente kennis van het ontwerp-omgevingsplan en wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze.

Het ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen heeft in eerste instantie van 3 september 2025 tot en met 15 oktober 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. In verband met een technische fout in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waardoor bepaalde bijlagen niet zichtbaar waren, is besloten het ontwerp-wijzigingsbesluit opnieuw te publiceren. Het ontwerp-wijzigingsbesluit heeft vervolgens, in ongewijzigde vorm, opnieuw ter inzage gelegen van 15 oktober 2025 tot en met 26 november 2025. Tijdens deze

tweede inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. De eerder ontvangen zienswijzen zijn aangemerkt als zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit dat als laatste ter inzage heeft gelegen.

De ingediende zienswijzen zijn behandeld in de zienswijzennota (reactienota) ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen. Deze zienswijzennota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het wijzigingsbesluit. In de nota zijn tevens ambtshalve wijzigingen opgenomen en is een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het wijzigingsbesluit. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in de zienswijzennota uitsluitend de namen van rechtspersonen vermeld.

In totaal zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzennota is bijgevoegd als Bijlage 10 van dit besluit. Op enkele punten is het beeldkwaliteitsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

Aan de hand van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen is vervolgens een besluit genomen over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in beginsel in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Na vaststelling van het omgevingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het wijzigen van het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Watertoets

Watertoets

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Akoestisch_onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek

Stikstofdepositie onderzoek rapportage

Bijlage 6a - I - 03_02_Aanlegfase

Bijlage 6b - II - 03_02_Aanlegfase

Bijlage 6c - III - 03_02_Gebruiksfase

Bijlage 6d - IV - 03_02_Gebruiksfase

Bijlage 7 Ecologisch onderzoek

Ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Project mer-beoordeling

Project mer beoordeling

Bijlage 9 Participatieverslag

Participatieverslag

Bijlage 10 Zienswijzennota

Zienswijzennota