

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heumen, ontwikkeling Kanaalzone Malden

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heumen om het ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Heumen, herontwikkeling Kanaalzone Malden, ter inzage te leggen.

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heumen:

Gelezen het besluit van burgemeester en wethouders van 1 juni 2026;

Gelet op artikel 2.4 Omgevingswet en artikel 160, lid 1 onder b Gemeentewet;

Besluit om het ontwerpbesluit openbaar bekend te maken en ter inzage te leggen, voor een periode van 6 weken.

Artikel I

De wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Heumen", opgenomen in Bijlage A ,wordt vastgesteld.

Artikel II

De onderbouwing voor de wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in de Motivering, opgenomen in II Overzicht Documentenbijlagen

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, 1 juni 2026.

College van burgemeester en wethouders

*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.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 5.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw.

B

Artikel 5.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.15 Oogmerken

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

- a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat; en
- b. het beschermen tegen geluidhinder.

C

Artikel 21.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.42 Veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten

1. De voor 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van de omgevingsveiligheid in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem.
2. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende functies dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de omgevingsveiligheid, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is het geval als uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen ontplofbare oorlogsresten (meer) aanwezig zijn.
3. Het bevoegd gezag kan in het belang van de bescherming van de omgevingsveiligheid voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.
4. Het is binnen dit werkingsgebied verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden;
 - b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
 - c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 - d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van drainage;
 - g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.
5. Het onder lid 4 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b. het normale agrarisch gebruik op agrarische gronden betreffen, waaronder begrepen diepploegen indien dit aantoonbaar eerder is gebeurd;
 - c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder het vierde lid dient een rapport te overleggen waarin de omgevingsveiligheid naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is het geval als uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen ontplofbare oorlogsresten (meer) aanwezig zijn.
7. Het bevoegd gezag kan in het belang van de bescherming van de omgevingsveiligheid voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.
8. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
9. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

D

Na afdeling 21.1 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.2 Oude Kleefsebaan Overasselt

[Gereserveerd]

Afdeling 21.3 Kanaalzone

Paragraaf 21.3.1 Inleidende regels

Artikel 21.46 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, d, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het vierde lid.
2. Voor milieubelastende activiteiten zijn de regels uit hoofdstuk 22 van toepassing.
3. Voor omgevingsplanactiviteiten die zien op bouwen zijn de regels uit hoofdstuk 22 van toepassing, waarbij geldt dat de regels uit hoofdstuk 22 voorrang hebben op de regels uit deze afdeling.
4. Deze regels in deze afdeling zijn van toepassing op de locatie Kanaalzone

Artikel 21.47 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage 1 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 dit hoofdstuk, tenzij in dit artikel daarvan is afgeweken.
2. **aan huis verbonden beroep- of bedrijf:** een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, uitgeoefend door de bewo(ou)nd(st)er van de woning, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ambachtelijk, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede het beroepsmatig verlenen van diensten op deze gebieden, persoonlijke dienstverlening dan wel het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.
3. **aaneengebouwde woning:** bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.
4. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
5. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

6. **daghoreca:** horeca die gericht is op het verstrekken van etenswaren en dranken gedurende de dagperiode zoals een lunchroom, een tearoom, een koffiehuis.
7. **dienstverleningsactiviteiten:** het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.
8. **erker:** een ondergeschikte transparante toevoeging grenzend aan het openbaar gebied op de begane grond.
9. **gestapelde bebouwing:** bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.
10. **horeca-activiteiten:** activiteiten in de vorm van een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Zoals een broodjeszaak, een cafetaria, een lunchroom, een ijsalon, een tea-room, een bistro, een café/restaurant, zalencentrum of een hotel/pension. Hieronder wordt niet begrepen bar-dancings, nachtclubs, seksinrichtingen of discotheken.
11. **maatschappelijke activiteiten:** activiteiten ten behoeve van het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten (waaronder begrepen een uitvaartcentrum en kinder- en jeugdopvang), medische dienstverlening, psychologische zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
12. **ondergeschikte bouwdelen:** bouwdelen, ondergeschikt aan een woning, zoals stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen en afdaken.
13. **overkapping:** een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden.
14. **twee-aaneen:** bebouwing in half-vrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd.
15. **voorgevellijn:** de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verloop daarvan.
16. **voorzieningen voor de waterhuishouding:** voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.
17. **vrijstaand:** bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.
18. **woning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen.

Paragraaf 21.3.2 Meet- en rekenbepalingen

Artikel 21.48 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op deze afdeling. Daarnaast gelden de meet- en rekenbepalingen, zoals opgenomen in dit artikel.

Artikel 21.49 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

De maat tussen de zijdelingse grens van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

Artikel 21.50 Bebouwingspercentage

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel.

Artikel 21.51 Breedte, diepte, c.q. lengte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Artikel 21.52 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 21.53 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil 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.

Artikel 21.54 Bruto vloeroppervlak van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Artikel 21.55 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 21.56 Peil

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Paragraaf 21.3.3 Toedeling van gebruiksactiviteiten

Artikel 21.57 Toedeling van gebruiksactiviteiten

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan op grond van deze afdeling.

Paragraaf 21.3.4 Groen - Kanaalzone

Artikel 21.58 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing binnen de locatie Groen - Kanaalzone.

Artikel 21.59 Functieomschrijving

Binnen de locatie Groen - Kanaalzone bestaat de inrichting van gronden uit:

- a. plantsoenen, groenstroken, bosplantsoenen, (fiets)paden, uitritten en bermen;
- b. waterlopen, wadi's onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor infiltratie van regenwater, bergbezinkbassins;
- c. speelvoorzieningen;
- d. afvalvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatvoorzieningen;
- f. geluidsschermen;
- g. een aarden wal;
- h. een kunstburcht ten behoeve van dassen;
- i. nutsvoorzieningen; en
- j. overhangende balkons, uitsluitend ten behoeve van aangrenzende woningen in de naastgelegen gronden met de locatie Woongebied – Kanaalzone.

Artikel 21.60 Algemene regel - inrichten openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte is uitsluitend toegestaan met toepassing van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Heumen of diens rechtsopvolger.

Artikel 21.61 Aanvullende gebruiksregel - interne verbindingsweg

In aanvulling op artikel 21.59 is het binnen de locatie Indicatieve gebiedsontsluiting groen - Kanaalzone toegestaan om een verbindingsweg voor gemotoriseerd verkeer te realiseren.

Artikel 21.62 Aanvullende gebruiksregel - gebiedsontsluiting

In aanvulling op artikel 21.59 is het binnen de locatie Indicatieve gebiedsontsluiting woongebied - Kanaalzone toegestaan om maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren.

Artikel 21.63 Beoordelingsregels bouwen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de locatie Groen - Kanaalzone gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
 - b. de bouwhoogte van speeltoestellen, anders dan speeltoestellen zoals bedoeld in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving, bedraagt niet meer dan 4 m;
 - c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
 - d. de bouwhoogte van een geluidsscherm is niet meer dan 3 m;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 21.64 Omgevingsplanactiviteit bouwen - erfafscheiding

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.63 wordt een omgevingsvergunning ook verleend voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van 2 m als:

- a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Paragraaf 21.3.5 Verkeer - Kanaalzone

Artikel 21.65 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing binnen de locatie Verkeer - Kanaalzone.

Artikel 21.66 Functieomschrijving

Binnen de locatie Verkeer - Kanaalzone bestaat de inrichting van de gronden uit:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. verblijfsgebied alsmede terrassen;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. afvalvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen; en
- i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 21.67 Algemene regel - inrichten openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte is uitsluitend toegestaan met toepassing van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Heumen of diens rechtsopvolger.

Artikel 21.68 Beoordelingsregels bouwen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
 - b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
 - c. de bouwhoogte van overige palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
 - d. de bouwhoogte van speeltoestellen, anders dan speeltoestellen zoals bedoeld in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving, bedraagt niet meer dan 4 m;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 21.69 Omgevingsplanactiviteit bouwen - erfafscheiding

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.68 wordt een omgevingsvergunning ook verleend voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van 2 m als:

- a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit uitoogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Paragraaf 21.3.6 Woongebied - Kanaalzone

Subparagraaf 21.3.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.70 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de locatie Woongebied – Kanaalzone.

Subparagraaf 21.3.6.2 Regels over gebruik

Artikel 21.71 Functieomschrijving

Binnen de locatie Woongebied – Kanaalzone is het toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. maatschappelijke activiteiten;
- d. dienstverleningsactiviteiten in de gezondheidszorg;
- e. horeca-activiteiten in de vorm van daghoreca;
- f. wegen en straten;
- g. voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- j. parken en plantsoenen;
- k. geluidsschermen;
- l. speelvoorzieningen; en
- m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 21.72 Algemene regels over gebruik

1. Maatschappelijke activiteiten, horeca-activiteiten en dienstverleningsactiviteiten ten aanzien van de gezondheidszorg mogen uitsluitend worden verricht binnen de locatie Voorzieningen - Kanaalzone.
2. Horeca-activiteiten dienen te zijn gericht op het Maas-Waal kanaal.
3. Maatschappelijke activiteiten, dienstverleningsactiviteiten ten aanzien van de gezondheidszorg en horeca-activiteiten mogen uitsluitend worden verricht op de begane grond van gebouwen.

4. Binnen de locatie Voorzieningen - Kanaalzone mag gezamenlijk niet meer dan 1000 m² worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten, dienstverleningsactiviteiten ten aanzien van de gezondheidszorg en horeca-activiteiten.
5. Bij horeca-activiteiten is het toegestaan om een terras te hebben met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 150 m².
6. Het inrichten van de openbare ruimte is uitsluitend toegestaan met toepassing van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Heumen of diens rechtsopvolger.

Artikel 21.73 Verboden gebruik

1. Het is, in afwijking van artikel 21.71, verboden om gronden te gebruiken voor een uitvaartcentrum, een kinder- of jeugdopvang, onderwijs en voorzieningen van levensbeschouwelijke aard.
2. Het is, in afwijking van artikel 21.71, verboden om gronden te gebruiken voor horeca-activiteiten in de vorm van een bedrijf waar bedrijfsmatige logies worden verstrekt zoals een hotel/ pension, een bistro, een café/ restaurant of een zalencentrum.

Artikel 21.74 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van woningen en woongebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd waarbij:
 1. de woning blijft voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bouwverordening gemeente Heumen;
 2. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, tot een maximum van 50 m²;
- b. er wordt geen detailhandel uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- c. het gebruik levert geen ernstige hinder aan het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige verstoring plaats van de voorzieningenstructuur in de wijk of de kern;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er zijn geen etalages, vitrines en lichtreclames;
- g. er vindt geen activiteit plaats waarvoor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit benodigd is;
- h. er wordt geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen;
- i. er zijn niet meer dan twee medewerkers gelijktijdig aanwezig.

Artikel 21.75 Voorwaardelijke verplichting rotonde

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van woningen voor wonen, zoals bedoeld in artikel 21.71, is uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van de rotonde aan de 'Broekkant' zoals opgenomen in bijlage Rotonde - Kanaalzone.

Artikel 21.76 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Het gebruiken of doen laten gebruik van woningen voor wonen, zoals bedoeld in artikel 21.71, is uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van een geluidsscherm met een hoogte van 3 m ter plaatse van de locatie Geluidsscherm - Kanaalzone

Subparagraaf 21.3.6.3 Regels over bouwen

Artikel 21.77 Algemene beoordelingsregels bouwen van hoofdgebouwen

1. Het hoofdgebouw staat binnen de locatie Bouwvlak - Kanaalzone.

2. Het aantal woningen binnen de locatie Woongebied – Kanaalzone is niet meer dan 640.
3. De bouwhoogte is niet meer dan met de omgevingsnorm Maximale bouwhoogte aangegeven.
4. Ter plaatse van de locatie Aaneengebouwd uitgesloten - Kanaalzone is volledig gesloten bebouwing niet toegestaan.

Artikel 21.78 Beoordelingsregels bouwen van grondgebonden woningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 21.77 gelden voor grondgebonden woningen de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw is:
 1. voor vrijstaande woningen niet meer dan 15 m;
 2. voor een twee-aaneengebouwde of geschakelde woningen niet meer dan 12 m;
 3. voor een aaneengebouwde woningen niet meer dan 12 m.
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is:
 1. voor een vrijstaande woning aan twee zijden niet minder dan 3 m;
 2. voor een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning aan één zijde niet minder dan 3 m.

Artikel 21.79 Omgevingsplanactiviteit bouwen - grotere bouwdiepte grondgebonden woningen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een grondgebonden woning wordt ook verleend als de bouwdiepte afwijkt van artikel 21.78 onder a, mits:

- a. het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achterste bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
- b. het diepere hoofdgebouw stedenbouwkundig past;
- c. voldaan wordt aan de overige leden van artikel 21.77 en 21.78

Artikel 21.80 Omgevingsplanactiviteit bouwen - kleinere afstand zijdelingse bouwperceelsgrens

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt ook verleend als de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens afwijkt van artikel 21.78 onder b, mits de kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens stedenbouwkundig passend is.

Artikel 21.81 Beoordelingsregels bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen staan binnen het bouwvlak;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte is niet meer dan 3,3 m;
- d. de bouwhoogte is niet meer dan 6 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel is niet meer dan:
 1. bij een bouwperceel kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van het bouwperceel;
 2. bij een bouwperceel groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 100 m²;
 3. bij een bouwperceel groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- f. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw en voor zover de aanbouw, het bijgebouw of de overkapping of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m:
 1. is het bijbehorend bouwwerk voorzien van een schuin dak met een hellingshoek van niet meer dan 55o;
 2. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken;
 3. is de dakvoet niet meer dan 3 m;
 4. is de daknok niet meer dan 5 m;

- g. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c zijn erkers toegestaan vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw als:
1. de diepte niet meer is dan 1,5 meter;
 2. de breedte niet meer is dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer is dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 4. in geval van een hoekwoning, aan niet meer dan 1 gevel een erker wordt gebouwd.

Artikel 21.82 Beoordelingsregels bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening

Een ondergrondse parkeervoorziening staat binnen de locatie Woongebied – Kanaalzone.

Artikel 21.83 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op woonpercelen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op woonpercelen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, staan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van antennes is niet meer dan 15 meter;
- c. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is niet meer dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet meer dan:
 1. 1 meter op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 2. 2 meter op de gronden achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 2 meter.

Artikel 21.84 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken in de openbare ruimte

Voor het bouwen van bouwwerken in de openbare ruimte gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeer is niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen is niet meer dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van geluidsschermen is niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

Artikel 21.85 Aanvullende beoordelingsregels bouwen van bouwwerken - parkeren

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77 en 21.78 wordt een omgevingsvergunning alleen verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
2. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de parkeernormen van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering'.

Artikel 21.86 Aanvullende beoordelingsregels bouwen van bouwwerken - ontwikkelkader

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77 en 21.78 wordt een omgevingsvergunning alleen verleend indien wordt voldaan aan het 'Ontwikkelkader Kanaalzone Malden' zoals opgenomen in bijlage Ontwikkelkader - Kanaalzone.

Artikel 21.87 Aanvullende aanvraagvereisten bouwen van geluidgevoelige gebouwen - wegverkeerslawaai

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai; en
- b. als blijkt dat de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbepalende maatregelen.

Artikel 21.88 Aanvullende beoordelingsregels bouwen van geluidgevoelige gebouwen - wegverkeerslawaai

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77, 21.78 en 21.81 wordt een omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig gebouw alleen verleend indien de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden.
2. Indien de standaardwaarde zoals bedoeld in lid 1 wordt overschreden, kan een omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, ook worden verleend indien:
 - a. de grenswaarden zoals bedoeld in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden; en
 - b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt.
3. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in lid 2 worden in de onderstaande volgorde afgewogen:
 - a. bronmaatregelen;
 - b. overdrachtsmaatregelen;
 - c. gevelmaatregelen.
4. Geluidbeperkende maatregelen, zoals bedoeld in lid 3, worden in aanmerking genomen voor zover deze financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk en technische aard bestaan.
5. Indien de standaardwaarde zoals bedoeld in lid 1 al dan niet na het treffen van maatregelen wordt overschreden, dan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend indien:
 - a. elke woning beschikt over ten minste één geluidluwe zijde.
 - b. verblijfsruimten zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen; en
 - c. minimaal één slaapkamer aan een geluidsluwe zijde ligt.
6. Indien niet kan worden voldaan aan het bepaalde in lid 5, dan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend indien:
 - a. het geluid op de gevel met de laagste geluidwaarde gecumuleerd niet meer dan 60 dB bedraagt;
 - b. de slaapkamers aan de zijde met het laagste gecumuleerde geluidniveau wordt gerealiseerd; en
 - c. de buitenruimte in de vorm van een balkon aan een gevel waar het gezamenlijk geluid hoger is dan 56 dB wordt voorzien van afscherming op of aan het balkon waarmee in dichte toestand aan de achterliggende gevel aan de standaardwaarde wordt voldaan; of
 - d. binnen 200 m van het geluidgevoelige gebouw een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte wordt gerealiseerd.

Artikel 21.89 Aanvullende beoordelingsregels bouwen van geluidgevoelige gebouwen - sportpark

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77, 21.78 en 21.81 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend indien het geluid vanuit het sportpark aan de Broekkant te Malden op de geluidgevoelige gebouwen, in afwijking van artikel 22.63, niet meer bedraagt dan:

- a. 73 dB(A) L_{Amax} in de dagperiode (07.00-19.00 uur);
- b. 73 dB(A) L_{Amax} in de avondperiode (19.00-23.00 uur);
- c. 49 dB(A) L_{A,It} in de avondperiode (19.00-23.00 uur).

Artikel 21.90 Aanvullende beoordelingsregels gezamenlijk geluid

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77, 21.78 en 21.81 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend indien al dan niet na het nemen van gevelweringsmaatregelen het gezamenlijk geluid niet meer bedraagt dan 61 dB.

Artikel 21.91 Aanvullende aanvraagvereisten bouwen van gestapelde woningen - windhinder

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

- a. een door het bevoegd gezag goedgekeurd onderzoek naar windhinder;
- b. als blijkt dat de normstelling zoals bedoeld in NEN 8100:2006 wordt overschreden: een onderzoek naar windhinderbeperkende maatregelen.

Artikel 21.92 Aanvullende beoordelingsregels bouwen van gestapelde woningen - windhinder

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gestapelde woningen alleen verleend indien al dan niet na het treffen van maatregelen wordt voldaan aan de normstelling die geldt voor windhinderklasse B zoals bedoeld in de NEN 8100:2006.

Artikel 21.93 Aanvullende aanvraagvereisten - waterhuishoudkundige voorzieningen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een onderzoek dat de noodzakelijke (compenserende) waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging, op basis van het geldende beleid van de gemeente Heumen en het Waterschap Rivierenland bevat; en
- b. een door het bevoegd gezag en het Waterschap Rivierenland goedgekeurd waterhuishoudkundig plan.

Artikel 21.94 Aanvullende beoordelingsregels bouwen - waterhuishoudkundige voorzieningen

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 21.77 en 21.78 word wordt een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, alleen verleend indien de noodzakelijke (compenserende) waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging, zoals opgenomen in het onderzoek, bedoeld in artikel 21.93 onder a, worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
2. In afwijking van lid 1 kan een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, ook worden verleend indien:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - c. het Waterschap Rivierenland een positief advies heeft afgegeven op het waterhuishoudkundig plan;
 - d. de gemeente Heumen een positief advies heeft afgegeven op het waterhuishoudkundig plan.

Paragraaf 21.3.7 Waarde - Beeldbepalende bomen Kanaalzone

Artikel 21.95 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen de locatie Waarde - Beeldbepalende bomen Kanaalzone.

Artikel 21.96 Functieomschrijving

De voor Waarde - Beeldbepalende bomen Kanaalzone aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige bomen als monumentaal/ beeldbepalend object.

Artikel 21.97 Aanwijzing vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden binnen de locatie Waarde - Beeldbepalende bomen Kanaalzone verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en rooien van bomen;
- b. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ophogen, roeren, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden;
- d. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

Artikel 21.98 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in 21.97 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.

Artikel 21.99 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 21.97 wordt verleend indien:

- a. door de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid direct of indirect geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de bomen;
- b. door de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid direct of indirect een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de bomen, maar dit middels een vergunningvoorschrift zoals bedoeld in artikel 21.100 wordt voorkomen.

Artikel 21.100 Vergunningvoorschrift

Aan een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.97 kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten behoeve van het behoud en de bescherming van de beeldbepalende waarden van de bomen.

Paragraaf 21.3.8 Waarde - Archeologische verwachting 1 Kanaalzone

Artikel 21.101 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen de locatie Waarde - Archeologische verwachting 1 Kanaalzone.

Artikel 21.102 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 Kanaalzone aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden in de grond.

Artikel 21.103 Beoordelingsregels bouwen

1. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende werkingsgebieden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
3. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien wordt aangetoond dat de grond dieper dan 0,40 m is gewoeld of indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een door het bevoegd gezag aangewezen archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.
 4. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

Artikel 21.104 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden binnen de locatie Waarde - Archeologische verwachting 1 Kanaalzone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlak van meer dan 200 m²;
- b. het uitvoeren van agrarische grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld, over een oppervlak van meer dan 200 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen over een oppervlak van meer dan 200 m²;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 200 m² of meer bedraagt;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, over een oppervlak van meer dan 200 m²;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

Artikel 21.105 Uitzondering op de vergunningplicht

Het verbod zoals bedoeld in artikel 21.104 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.

Artikel 21.106 Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.104, wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Het overleggen van een onderzoek, zoals bedoeld in lid 1, is niet vereist indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een door het bevoegd gezag aangewezen archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

Artikel 21.107 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.104, wordt door het bevoegd gezag verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 21.108 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.104, te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

Paragraaf 21.3.9 Waarde - Archeologische verwachting 2 Kanaalzone

Artikel 21.109 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen de locatie Waarde - Archeologische verwachting 2 Kanaalzone.

Artikel 21.110 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 Kanaalzone aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden in de grond.

Artikel 21.111 Beoordelingsregels bouwen

1. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende werkingsgebieden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
3. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien wordt aangetoond dat de grond dieper dan 0,40 m is gewoeld of indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een door het bevoegd gezag aangewezen archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.
4. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

Artikel 21.112 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden binnen de locatie Waarde - Archeologische verwachting 2 Kanaalzone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- b. het uitvoeren van agrarische grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld, over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 500 m² of meer bedraagt;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, over een oppervlak van meer dan 500 m²;

- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

Artikel 21.113 Uitzondering op de vergunningplicht

Het verbod zoals bedoeld in artikel 21.112 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.

Artikel 21.114 Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.112, wordt een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Het overleggen van een onderzoek, zoals bedoeld in lid 1, is niet vereist indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een door het bevoegd gezag aangewezen archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

Artikel 21.115 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.112, wordt door het bevoegd gezag verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 21.116 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.112, te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

Paragraaf 21.3.10 Waterstaat - Waterkering Kanaalzone

Artikel 21.117 Aanwijzing Kanaalzone - waterkering

Er is een locatie Waterstaat - Waterkering Kanaalzone.

Artikel 21.118 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de instandhouding en onderhoud van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Artikel 21.119 Beoordelingsregels bouwwerken ten behoeve van de waterkering

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van dit werkingsgebied gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 21.120 Aanvullende beoordelingsregels bouwen andere ter plaatse toegestane functies

In aanvulling op de regels voor het bouwen van bouwwerken elders in deze afdeling gelden voor het bouwen van bouwwerken binnen de locatie Waterstaat - Waterkering Kanaalzone de volgende regels:

- a. het doelmatig functioneren van de waterkering wordt niet geschaad; en
- b. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 21.121 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden binnen de locatie Waterstaat - Waterkering Kanaalzone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond.

Artikel 21.122 Uitzondering op de vergunningplicht

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 21.121, is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik of beheer betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.

Artikel 21.123 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.121, wordt verleend indien:

- a. door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de waterkering niet wordt geschaad;
- b. door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de waterkering wordt geschaad, maar dit middels het verbinden van vergunningvoorschriften zoals bedoeld in artikel 21.124 wordt voorkomen.

Artikel 21.124 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.121 kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden ten behoeve van het doelmatig functioneren van de waterkering.

Artikel 21.125 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering om schriftelijk advies.

Paragraaf 21.3.11 Leiding - Riool Kanaalzone

Artikel 21.126 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing binnen de locatie Leiding - Riool Kanaalzone.

Artikel 21.127 Functieomschrijving

De voor Leiding - Riool Kanaalzone aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming van de functie van de bergbezinkleiding.

Artikel 21.128 Beoordelingsregels bouwen ten behoeve van de leiding

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van dit werkingsgebied gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 21.129 Aanvullende beoordelingsregels bouwen andere ter plaatse toegestane functies

In aanvulling op de regels voor het bouwen van bouwwerken voor andere ter plaatse toegestane functies, zoals elders in deze afdeling opgenomen, geldt voor het bouwen van bouwwerken binnen de locatie Leiding - Riool Kanaalzone de volgende regels:

- a. de functie van de bergbezinkleiding niet wordt geschaad; en
- b. advies wordt verkregen van de beheerder van de bergbezinkleiding.

Artikel 21.130 Aanwijzing vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden binnen de locatie Leiding - Riool Kanaalzone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

Artikel 21.131 Uitzondering op de vergunningplicht

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 21.130, is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.

Artikel 21.132 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 21.130, wordt verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de bergbezinkleiding.

Artikel 21.133 Advies inwinnen

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag de beheerder van de bergbezinkleiding om advies.

E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>aaneengebouwd</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/8cc56021a9d24d9097948bc80b4c677a/nld@2026-03-30;17322373
<u><i>Aaneengebouwd uitgesloten - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/c4ac06f9df1f4c429eb4f7f84b248460/nld@2026-06-04;09425548
<i>Agrarisch met landschap</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/70dcc5e1f5dc449782b963bd815b9aef/nld@2026-03-30;17322373
<i>bedrijfskavels</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/fc23401f20454910a845e06122c58e9f/nld@2025-06-18;14301220
<i>bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/7bc9f3704ce04dbbbb0c26755609338/nld@2025-06-18;14301220
<i>bedrijventerrein</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/723a6182d0ee42798959a8142c80e910/nld@2025-06-18;14301220
<u><i>Bouwvlak - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/8be0f2d5c4c849bfb8504b9d8bc4b3ab/nld@2026-06-04;09425548
<i>geluid basis</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/9a61da882c07483ba445fb30092c1bb9/nld@2025-06-18;14301220
<u><i>Geluidscherm - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/5399e308f23a413f99c401d9966feb-ca/nld@2026-06-04;09425548
<i>gestapeld</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/752ab005f2c442daadb-ba92bc657c974/nld@2026-03-30;17322373
<i>Groen</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/f3b7dad213e34837a642978cbbb4105d/nld@2026-03-30;17322373
<u><i>Groen - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/0ca1917b4bf94eedb42af8025446f400/nld@2026-06-04;09425548
<u><i>Indicatieve gebiedsontsluiting groen - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/13d70343d4e645548f6673db840003a7/nld@2026-06-04;09425548
<u><i>Indicatieve gebiedsontsluiting woongebied - Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/eb9f56c3777942d0bb1d9c16bed92415/nld@2026-06-04;09425548
<u><i>Kanaalzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/096a1c88a42547adb81422fd2cc-bea2b/nld@2026-06-04;09425548
<i>Leiding - riool</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/aab89101f40e40f9b9e7e51e9ee29313/nld@2026-03-30;17322373

<u>Leiding - Riool Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/3e56d0b4858e45808a01207f14c8062a/nld@2026-06-04;09425548
Maximale bouwhoogte	/join/id/regdata/gm0252/2025/3e0f2a8a890c40bba6e13da02d5d4fed/nld@2026-03-30;17322373 /join/id/regdata/gm0252/2025/3e0f2a8a890c40bba6e13da02d5d4fed/nld@2026-06-04;09425548
Maximale goothoogte	/join/id/regdata/gm0252/2025/158a938452d3499a995f7c3dbc01bb86/nld@2026-03-30;17322373
Maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0252/2025/cb2f51f83ab847ec8bc0557eca5ead35/nld@2026-03-30;17322373
milieuzone - geluidaanachtsgebied	/join/id/regdata/gm0252/2025/0fee6c6ba6c848b98f127be80c45dbbb/nld@2026-03-30;17322373
Overasselt, Zilverbergweg / Kruisbergsestraat	/join/id/regdata/gm0252/2026/6519cfa-fa10f476bb980e031b71553fb/nld@2026-03-30;17322373
Overasselt, Zilverbergweg, Kruisbergsestraat	/join/id/regdata/gm0252/2025/7ea83eabb3bf4951826fac34d79fd75d/nld@2026-03-30;17322373
sportschool	/join/id/regdata/gm0252/2025/21f5a08aed4b43f79cdf3081e1130ab1/nld@2025-06-18;14301220
Tuin	/join/id/regdata/gm0252/2025/431158cc7c384bb-ca47cf111d58fb45c/nld@2026-03-30;17322373
twee-aan-een	/join/id/regdata/gm0252/2025/152668af0c584d78b0b394ae822afe5d/nld@2026-03-30;17322373
veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten	/join/id/regdata/gm0252/2025/ff476102bc034b349bed6741888f05b2/nld@2026-03-30;17322373
Verkeer	/join/id/regdata/gm0252/2025/b9ebd162d2d5439f915ad2a94f2b9b39/nld@2026-03-30;17322373
<u>Verkeer - Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/2d05c1e0edd247ee9e5045196b8f34bd/nld@2026-06-04;09425548
<u>Voorzieningen - Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/8da3c12ea-fe34439b774774affd5d804/nld@2026-06-04;09425548
Vrijstaand	/join/id/regdata/gm0252/2025/975af07caaf440e2ad4b33ac90a7053f/nld@2026-03-30;17322373
Waarde - archeologische verwachting 1	/join/id/regdata/gm0252/2025/ff055e6d9e1d451c80cb37f3f9b1469c/nld@2026-03-30;17322373
<u>Waarde - Archeologische verwachting 1 Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/8875447c12904050b5f9b0d2296687cc/nld@2026-06-04;09425548
<u>Waarde - Archeologische verwachting 2 Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/7685d62ea7904cfd837286985af9e6e6/nld@2026-06-04;09425548

<u>Waarde - Beeldbepalende bomen Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/4b069648732049dc811c32c45ae23b47/nld@2026-06-04;09425548
<u>Waterstaat - Waterkering Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/45b9d1672bd74b13b05f927b8bef88b9/nld@2026-06-04;09425548
Wonen - bebouwde kom	/join/id/regdata/gm0252/2025/eca3677142814e89a187f30bfaa8c7b0/nld@2026-03-30;17322373
Wonen - Bebouwde kom	/join/id/regdata/gm0252/2025/1193f0e496c04c058ed6ad-ca3991b289/nld@2026-03-30;17322373
Wonen - buitengebied	/join/id/regdata/gm0252/2025/db00d59fa1254e6bbc8e47ffc4c92e8a/nld@2026-03-30;17322373
woning regulier	/join/id/regdata/gm0252/2025/c600697b4af54f279f42d0a8ef874c99/nld@2025-06-18;14301220
<u>Woongebied – Kanaalzone</u>	/join/id/regdata/gm0252/2026/45a3287500e544a7947c0a58867c5c79/nld@2026-06-04;09425548

F

Bijlage V wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

<i>Geluidgevoelige gebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/1e2d73b215c54cf79210d7e51535c922/nld@2026-03-30;17322373
<i>Overasselt - Beeldkwaliteitsplan</i>	/join/id/regdata/gm0252/2025/249f698093f14ca980d64cb28aab877d/nld@2026-03-30;17322373
<i>Rotonde - Kanaalzone</i>	/join/id/regdata/gm0252/2026/64c9e3d1d62149de8a4d51b25446fd55/nld@2026-06-04;09425548
<i>Ontwikkeldkader - Kanaalzone</i>	/join/id/regdata/gm0252/2026/459baa3451bb471aa8255011c66ed927/nld@2026-06-04;09425548

I Bijlage A

[Gereserveerd]

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Motivering Kanaalzone Malden, wijziging omgevingsplan</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/53d764fd7422486590aebcd1488d27b/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 1. Verkeerskundig Onderzoek Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/1908fa6a62b94065a6404e4f584b84be/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 2. Natuurtoets Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/4a5dbf98435a473ab63274c997dfaca9/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 3. Ecologisch Advies Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/c316b9ed7ed483db5ab8a0c98cb3fe/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 4. Passende Beoordeling (stikstof) Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/d9c78337a60495a94d0cc6b35c1840/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 5. Windhinderonderzoek Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/451dfee3b9bc4661a740769d1bace7d/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 6. Akoestisch Onderzoek Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/b824b7aed023404bbc6642c5f662698d/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 7. Onderzoek Geurhinder Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/46509b215cd40f8a477730810ab80/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 8. Onderzoek Omgevingsveiligheid Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/a4b26fd2cbb48f488c252089125091/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 9. Weging Waterbelang Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/76cc7ead65aa457bba86476620831cd32/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 10a. Gecombineerd Bodem-, Asbest- en Verhardingsonderzoek Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/87404469586c45f9cf715baad74836f/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 10b. Gecombineerd Bodem- en Verhardingsonderzoek Sportpark / Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/d9efcd01944d449288982a6a5f10c9311/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 11. Archeologisch Bureauonderzoek Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/f035adb718141a08081e3b5cb302ca5/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 12. Mer-beoordeling Kanaalzone Malden</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/0a56927b3634c438283642358fd8b/hid@2026060409425548
<i>Bijlage 13. Participatiesamenvatting Kanaalzone</i>	/joinid/pubdata/gm/0252/2026/9cd5e9de443b4b3b8b39cd4743dcb7/hid@2026060409425548