

## Oranjepark

De gemeenteraad van Gemeente Pijnacker-Nootdorp

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Pijnacker-Nootdorp" d.d. 14 april 2026;

gezien het voorstel van het college van 21 april 2026;

gelet op 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;

gelet op het bepaalde in afdeling 16.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit;

### **Artikel I Wijziging omgevingsplan conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A**

het "Omgevingsplan gemeente Pijnacker-Nootdorp" opgenomen in Bijlage A vast te stellen;

### **Artikel II Terinzagelegging**

dit ontwerpomgevingsplan vrij te geven voor zienswijzen;

### **Artikel III Beleidsregel beeldkwaliteit Oranjepark**

de Welstandsnota aan te vullen met het onderdeel 'beleidsregel beeldkwaliteit Oranjepark', waarin beeldkwaliteit als integraal beoordelingskader wordt opgenomen voor ruimtelijke en architectonische ontwikkelingen, conform de bijlage.

Aldus vastgesteld door Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 4 juni 2026

*De voorzitter*

*Björn Lugthart  
De raadsgriffier*

*Mark Tobeas*

*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 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die 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 dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 2 tot en met 11 van dit (permanente) omgevingsplan.

B

Artikel 3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 3.1 Toepassingsbereik

1. Hoofdstuk 3 is alleen van toepassing binnen de locatie locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.
2. Met uitzondering van afdeling 4.1 en paragraaf 4.3.1 is een afdeling of paragraaf in de hoofdstukken 4 en 5 alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 3 is bepaald.

C

Artikel 3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 3.4 Bouwen van een hoofdgebouw - beheer

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw -beheer voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf 4.2.3 bouwen van een hoofdgebouw - beheer.

D

Na artikel 3.4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### Artikel 3.5 Bouwen van een hoofdgebouw - transformatie

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw - transformatie voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf 4.2.4 bouwen van een hoofdgebouw - transformatie.

E

Artikel 3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~3.5~~ 3.6 Bouwen van een gebouw - beheer

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een gebouw voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf ~~4.2.4~~4.2.5 bouwen van een gebouw - beheer.

F

Na artikel 3.5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 3.7 Bouwen van een gebouw - transformatie**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een gebouw voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf 4.2.6 bouwen van een gebouw - transformatie.

G

Artikel 3.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~3.6~~ 3.8 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf ~~4.2.5~~4.2.8 bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

H

Artikel 3.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~3.7~~ 3.9 Bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf ~~4.2.6~~4.2.9 bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde.

I

Artikel 3.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~3.8~~ 3.10 Bouwen van overige bouwwerken**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3 wordt bij het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde voldaan aan:

- a. paragraaf 4.2.1 bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 4.2.2 het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- c. paragraaf ~~4.2.7~~4.2.10 bouwen van overige bouwwerken.

J

Het opschrift van artikel 3.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~3.9~~ 3.11 Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken**

K

Artikel 3.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.10~~ 3.12 Erven en terreinen gebruiken**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3, wordt bij het gebruik van open erven en terreinen voldaan aan paragraaf ~~4.2.9~~4.2.12.

L

Artikel 3.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.11~~ 3.13 Bouwwerken slopen**

Met het oog op de doelen in artikel 3.3, wordt bij het slopen van bouwwerken voldaan aan paragraaf ~~4.2.8~~4.2.11.

M

Het opschrift van artikel 3.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.12~~ 3.14 Toepassingsbereik**

N

Het opschrift van artikel 3.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.13~~ 3.15 Doelen**

O

Artikel 3.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.14~~ 3.16 Woonruimte wijzigen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel ~~3.13~~3.15, wordt bij het wijzigen van woonruimte voldaan aan paragraaf ~~4.2.10~~4.2.13.

P

Artikel 3.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.15~~ 3.17 Woonruimte gebruiken**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel ~~3.13~~3.15, wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan paragraaf ~~4.2.11~~4.2.14.

Q

Artikel 3.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.16~~ 3.18 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel ~~3.13~~3.15, wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan paragraaf ~~4.2.12~~4.2.15.

R

Het opschrift van artikel 3.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.17~~ 3.19 Toepassingsbereik**

S

Het opschrift van artikel 3.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.18~~ 3.20 Doelen**

T

Artikel 3.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.19~~ 3.21 Gebruik van open erven en terreinen**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.18~~3.20, wordt bij het gebruik van open erven en terreinen voldaan aan paragraaf ~~4.2.9~~4.2.12.

U

Artikel 3.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.20~~ 3.22 Aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.18~~3.20, wordt bij de activiteit het aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen voldaan aan paragraaf 4.3.5.

V

Artikel 3.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.21~~ 3.23 Activiteiten in water**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.18~~3.20, wordt bij het verrichten van activiteiten in de locatie water voldaan aan paragraaf ~~4.2.17~~4.2.20 activiteiten in water.

W

Het opschrift van artikel 3.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.22~~ 3.24 Toepassingsbereik**

X

Het opschrift van artikel 3.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~3.23~~ 3.25 Doelen**

Y

Het opschrift van artikel 3.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.24~~ 3.26 Aanwijzing gemeentelijke monumenten**

Z

Artikel 3.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.25~~ 3.27 Regels over gemeentelijke monumenten**

Bij het verrichten van een gemeentelijke monumentenactiviteit of een andere activiteit die een gemeentelijk monument betreft, wordt voldaan aan paragraaf ~~4.2.13~~4.2.16 'Gemeentelijke monumentenactiviteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen'.

AA

Het opschrift van artikel 3.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.26~~ 3.28 Aanwijzing monument als gemeentelijk monument**

BB

Artikel 3.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.27~~ 3.29 Regels over gemeentelijke monumenten**

Bij het verrichten van een gemeentelijke monumentenactiviteit of andere activiteit die een gemeentelijk monument betreft, wordt voldaan aan paragraaf ~~4.2.13~~4.2.16 'Gemeentelijke monumentenactiviteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen'.

CC

Het opschrift van artikel 3.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.28~~ 3.30 Aanwijzing (te verwachten) archeologische monumenten**

DD

Artikel 3.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.29~~ 3.31 Regels over (te verwachten) archeologisch monumenten**

Bij het verrichten van activiteiten in of op een archeologisch monument of te verwachten archeologisch monument wordt voldaan aan paragraaf ~~4.2.14~~4.2.17 'Activiteiten in of op (te verwachten) archeologische monumenten'.

EE

Het opschrift van artikel 3.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.30~~ 3.32 Toepassingsbereik**

FF

Het opschrift van artikel 3.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.31~~ 3.33 Doelen**

GG

Artikel 3.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.32~~ 3.34 Activiteiten in belemmeringengebied gasleiding**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.31~~3.33, wordt bij het verrichten van activiteiten in het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - gasleiding voldaan aan paragraaf ~~4.2.15.14.2.18.1~~.

HH

Artikel 3.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.33~~ 3.35 Activiteiten in belemmeringengebied brandstofleiding**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.31~~3.33, wordt bij het verrichten van activiteiten in het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - brandstofleiding voldaan aan paragraaf ~~4.2.15.24.2.18.2~~.

II

Artikel 3.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.34~~ 3.36 Activiteiten in belemmeringengebied watertransportleiding**

Met het oog op de doelen in artikel ~~3.31~~3.33, wordt bij het verrichten van activiteiten in het belemmeringengebied buisleiding - watertransportleiding voldaan aan paragraaf ~~4.2.15.34.2.18.3~~.

JJ

Het opschrift van artikel 3.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.35~~ 3.37 Toepassingsbereik**

KK

Het opschrift van artikel 3.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.36~~ 3.38 Doelen**

LL

Artikel 3.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.37~~ 3.39 Activiteiten in het beperkingengebied waterkering**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel ~~3.36~~3.38, wordt bij het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied waterkering voldaan aan paragraaf ~~4.2.16.14.2.19.1~~ activiteiten in het beperkingengebied waterkering.

MM

Artikel 3.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.38~~ 3.40 Activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel ~~3.36~~3.38, wordt bij het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering voldaan aan paragraaf ~~4.2.16.24.2.19.2~~ activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering.

NN

Artikel 3.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.39~~ 3.41 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:

- a. agrarische activiteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. cultuur- en ontspanningsactiviteiten;
- d. detailhandelsactiviteiten;
- e. dienstverleningsactiviteiten;
- f. horeca-activiteiten, zoals bedoeld in artikel ~~3.43~~3.45;
- g. infrastructuuractiviteiten, zoals bedoeld in artikel ~~3.44~~3.46;
- h. kantooractiviteiten;
- i. maatschappelijke activiteiten, zoals bedoeld in artikel ~~3.45~~3.47;
- j. recreatie-activiteiten;
- k. sportactiviteiten; en
- l. woonactiviteiten, zoals bedoeld in artikel ~~3.46~~3.48.

OO

Het opschrift van artikel 3.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.40~~ 3.42 Aanwijzing**

PP

Het opschrift van artikel 3.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.41~~ 3.43 Doelen**

QQ

Artikel 3.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.42~~ 3.44 Insluiten activiteiten**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het woongebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel ~~3.39~~3.41, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. horeca-activiteiten;
- b. infrastructuuractiviteiten;
- c. maatschappelijke activiteiten;
- d. wateractiviteiten; en
- e. woonactiviteiten.

RR

Artikel 3.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~3.43~~ 3.45 Horeca-activiteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden horeca-activiteiten uitsluitend verricht:
  - a. binnen de locatie horeca; en
  - b. binnen de locatie restaurant/snackbar als het gaat om het exploiteren van een restaurant/snackbar.
2. Bij horeca-activiteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf ~~4.2.4~~4.2.5 - bouwen van een gebouw;
  - c. Paragraaf ~~4.2.6~~4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  - d. Paragraaf 4.3.2 - horeca-activiteit verrichten; en
  - e. Paragraaf 4.3.7 - parkeerbehoefte veranderen.

SS

Artikel 3.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~3.44~~ 3.46 Infrastructuuractiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden infrastructuur-activiteiten uitsluitend verricht binnen de locatie infrastructuur.
2. Bij infrastructuuractiviteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf ~~4.2.6~~4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  - c. Paragraaf ~~4.2.7~~4.2.10 - bouwen van overige (andere) bouwwerken;
  - d. Paragraaf ~~4.2.9~~4.2.12 - gebruik van open erven en terreinen; en
  - e. Paragraaf 4.3.5 - aanleggen of wijziging van wegen of wegen of spoorwegen.

TT

Artikel 3.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~3.45~~ 3.47 Maatschappelijke activiteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ~~worden maatschappelijke activiteiten worden een maatschappelijke activiteit~~ uitsluitend verricht:
  - a. binnen de locatie maatschappelijk; en
  - b. binnen de locatie onderwijs als het gaat om het geven van onderwijs.
2. Bij maatschappelijke activiteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf ~~4.2.4~~4.2.5 - bouwen van een gebouw;
  - c. Paragraaf ~~4.2.6~~4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  - d. Paragraaf 4.3.3 - maatschappelijke activiteiten verrichten; en
  - e. Paragraaf 4.3.7 - parkeerbehoefte veranderen.

UU

Artikel 3.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~3.46~~ 3.48 Woonactiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de locatie wonen.
2. Bij woonactiviteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf 4.2.3 - bouwen van een hoofdgebouw;
  - c. Paragraaf ~~4.2.5~~4.2.8 - bouwen van een bijbehorend bouwwerk;

- d. Paragraaf 4.2.64.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen bouwwerk zijnde;
- e. Paragraaf 4.2.74.2.10 - bouwen van overige (andere) bouwwerken;
- f. Paragraaf 4.3.4 - woonactiviteiten;
- g. Paragraaf 4.3.6 - kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen; en
- h. Paragraaf 4.3.7 - parkeerbehoefte veranderen.

VV

Na paragraaf 3.3.2 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

### Paragraaf 3.3.3 Woongebied-transformatie

#### **Artikel 3.49 Aanwijzing**

De geometrische begrenzing van woongebied-transformatie is opgenomen in het geometrische informatieobject woongebied-transformatie in bijlage IV bij dit omgevingsplan.

#### **Artikel 3.50 Doelen**

Binnen het woongebied-transformatie gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het beschermen van het milieu;
- e. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- f. de kwaliteit van bouwwerken;
- g. het voorkomen van klimaatverandering;
- h. het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- i. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- j. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- k. het beschermen van omgevingskwaliteit;
- l. het voorzien in voldoende woonruime;
- m. het realiseren van een suburbaan woongebied in een groen-blauwe setting;
- n. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;
- o. het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu;
- p. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;
- q. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- r. het realiseren van een veilig woongebied;
- s. een realiseren van een energieneutraal woongebied;
- t. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied; en
- u. het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied.

#### **Artikel 3.51 Insluiten activiteiten**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het woongebied-transformatie, voor zover het gaat om activiteiten met gebruikruimte als bedoeld in artikel 3.41, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. infrastructuuractiviteiten;
- b. maatschappelijke activiteiten; en
- c. woonactiviteiten.

#### **Artikel 3.52 Infrastructuuractiviteiten**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden infrastructuur-activiteiten uitsluitend verricht binnen de locatie infrastructuur.
2. Bij infrastructuuractiviteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf 4.2.6 - bouwen van een gebouw - transformatie;
  - c. Paragraaf 4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  - d. Paragraaf 4.2.10 - bouwen van overige (andere) bouwwerken;
  - e. Paragraaf 4.2.12 - gebruik van open erven en terreinen; en

- f. Paragraaf 4.3.5 - aanleggen of wijziging van wegen of wegen of spoorwegen.

### **Artikel 3.53 Maatschappelijke activiteiten**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt een maatschappelijke activiteit uitsluitend verricht binnen de locatie maatschappelijk.
2. Bij maatschappelijke activiteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf 4.2.4 - bouwen van een hoofdgebouw - transformatie;
  - c. Paragraaf 4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  - d. Paragraaf 4.3.3 - maatschappelijke activiteiten verrichten; en
  - e. Paragraaf 4.3.7 - parkeerbehoefte veranderen.

### **Artikel 3.54 Woonactiviteiten**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de locatie wonen.
2. Bij woonactiviteiten wordt voldaan aan:
  - a. Paragraaf 4.2.1 - bouwen algemeen;
  - b. Paragraaf 4.2.4 - bouwen van een hoofdgebouw - transformatie;
  - c. Paragraaf 4.2.8 - bouwen van een bijbehorend bouwwerk;
  - d. Paragraaf 4.2.9 - bouwen van een ander bouwwerk, geen bouwwerk zijnde;
  - e. Paragraaf 4.2.10 - bouwen van overige (andere) bouwwerken;
  - f. Paragraaf 4.3.4 - woonactiviteiten;
  - g. Paragraaf 4.3.6 - kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen;
  - h. Paragraaf 4.3.7 - parkeerbehoefte veranderen;
  - i. Paragraaf 4.3.8 - geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaandachtsgebied - industrielawaai; en
  - j. Paragraaf 4.3.9 - geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaandachtsgebied - lokaal spoor.

WW

Artikel 4.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

1. ~~Hoofdstuk Afdeling 4.1~~ is alleen van toepassing binnen de ~~locatie~~locaties woonwijk Tolhek ~~en oranje~~park.
2. Deze afdeling is van toepassing op alle activiteiten genoemd in dit hoofdstuk.

XX

Afdeling 4.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Afdeling 4.2 Thematische activiteiten**

#### *Paragraaf 4.2.1 Bouwen - algemeen*

### **Artikel 4.14 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over algemene bepalingen voor het bouwen en is alleen van toepassing op de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

### **Artikel 4.15 Indieningsvereisten melding - activiteit bouwen**

1. Bij het doen van een melding voor een bouwactiviteit worden in ieder geval de volgende documenten en gegevens verstrekt:
  - a. een overzicht van de bouwkosten;

- b. het gewenste en het huidige gebruik van het bouwwerk en de gronden die daar bij horen waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup> van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - d. een opgave van de gebruiksoppervlakte in m<sup>2</sup> van de uitbreiding van het bouwwerk of van het nieuw te bouwen bouwwerk;
  - e. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    - 3. de wijze waarop het perceel toegankelijk is;
    - 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    - 5. het gewenste gebruik van de gronden die onderdeel zijn van de plannen voor het bouwwerk;
  - f. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
  - g. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto's, (bestel)bussen, vrachtwagens en fietsen worden gerealiseerd op dit perceel of in de directe omgeving daarvan; en
  - h. andere gegevens en documenten die te maken hebben met een mogelijke benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.
2. Een tekening verstrekt bij het doen van een melding voor het bouwen van een bouwactiviteit voldoet aan de volgende regels:
- a. een tekening heeft een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding;
  - b. een situatietekening heeft:
    - 1. een noordpijl waaruit de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel blijkt ten opzichte van de omgeving; en
    - 2. een schaal die niet kleiner is dan 1:1.000;
  - c. een detailtekening heeft een schaal van 1:5, 1:10 of 1:20;
  - d. een geveltekening, plattegrond en doorsnede heeft een schaal van:
    - 1. 1:100 als de oppervlakte van het bouwwerk kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup>; of
    - 2. 1:200 als de oppervlakte van het bouwwerk 10.000 m<sup>2</sup> of groter is.

#### **Artikel 4.16 Indieningsvereisten omgevingsvergunning - activiteit bouwen**

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit worden in ieder geval de volgende documenten en gegevens verstrekt:
- a. een overzicht van de bouwkosten;
  - b. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, van de bestaande situatie;
  - c. het gewenste en het huidige gebruik van het bouwwerk en de gronden die daar bij horen waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - d. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup> van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - e. een opgave van de gebruiksoppervlakte in m<sup>2</sup> van de uitbreiding van het bouwwerk of van het nieuw te bouwen bouwwerk;
  - f. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    - 3. de wijze waarop het perceel toegankelijk is;
    - 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    - 5. het gewenste gebruik van de gronden die onderdeel zijn van de plannen voor het bouwwerk;
  - g. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
  - h. een beschrijving waar uit op te maken is of voldoende laad-, los- en parkeervoorzieningen voor auto's, (bestel)bussen, vrachtwagens en fietsen worden gerealiseerd op dit perceel of in de directe omgeving daarvan;
  - i. als dat in het omgevingsplan wordt bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
  - j. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013 en de toekomstige wijzigingen daarvan:
    - 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;

2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
  4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
- k. als de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:
1. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 4.18, redelijkerwijs is uit te sluiten; en
  2. als de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 4.18, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 4.18, redelijkerwijs is uit te sluiten; en
- l. andere gegevens en documenten die te maken hebben met een mogelijke benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.
2. Een tekening verstrekt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldoet aan de volgende regels:
- a. een tekening heeft een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding;
  - b. een situatietekening heeft:
    1. een noordpijl waaruit de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel blijkt ten opzichte van de omgeving; en
    2. een schaal die niet kleiner is dan 1:1.000;
  - c. een detailtekening heeft een schaal van 1:5, 1:10 of 1:20;
  - d. een geveltekening, plattegrond en doorsnede heeft een schaal van:
    1. 1:100 als de oppervlakte van het bouwwerk kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup>; of
    2. 1:200 als de oppervlakte van het bouwwerk 10.000 m<sup>2</sup> of groter is.

#### **Artikel 4.17 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen**

1. Voor zover een aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
  - a. de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden van bouwwerken, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen ~~4.97~~4.107 en ~~4.105~~4.115.
  - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013 en de toekomstige wijzigingen daarvan; en
  - c. de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
    1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
    2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, toch moet worden verleend.
3. Aan een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van artikel 4.17, eerste lid, aanhef en onder c, onder 2, wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of 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 als bedoeld in artikel 4.17.

#### **Artikel 4.18 Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie**

1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 4.17, eerste lid, onder c, is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
3. Het zinsdeel “in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume” in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

#### **Artikel 4.19 Meetbepalingen**

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

- a. bouwhoogte: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
- b. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. 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; en
- d. de inhoud van een bouwwerk: 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 dakpellen;
- e. in dit hoofdstuk worden de waarden die in m of in m<sup>2</sup> zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
  1. afstanden loodrecht;
  2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
  3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven;
- f. voor de toepassing van artikel 4.19 aanhef sub e en sub e onder 2, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

#### **Artikel 4.20 Specifieke zorgplicht**

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 4.4, houdt voor de activiteiten in dit hoofdstuk in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en
- c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

#### **Artikel 4.21 Verboden bouwactiviteiten**

De volgende bouwactiviteiten worden niet verricht:

- a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in:
  1. dat artikel; en
  2. de paragrafen paragraaf 4.2.2 tot en met paragraaf 4.2.10; en
- b. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in de paragrafen paragraaf 4.2.2 tot en met paragraaf 4.2.10.

#### **Artikel ~~4.21~~ 4.22 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil**

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt niet begonnen voordat:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en

- b. het straatpeil is uitgezet.

#### **Artikel 4.22 4.23 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van elektriciteit in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor elektriciteit als de aansluitafstand niet groter is dan 100 m of groter is dan 100 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 100 m.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

#### **Artikel 4.23 4.24 Aansluiting op het distributienet voor gas**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor gas als:
  - a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
  - b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

#### **Artikel 4.24 4.25 Aansluiting op het distributienet voor warmte**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:
  - a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en
  - b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.
2. Een gelijkwaardige maatregel voor een aansluiting op het distributienet voor warmte heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.
3. Onverminderd het vierde lid, zijn het eerste en tweede lid niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.
4. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 voor een gebied een aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt, blijft die aansluitplicht voor dat gebied van toepassing.

#### **Artikel 4.25 4.26 Aansluiting op distributienet voor drinkwater**

Met het oog op het beschermen van de gezondheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor drinkwater als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

#### **Artikel 4.26 4.27 Aansluiting op afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.
2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.
3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
  - a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;

- b. heeft een vloeiend beloop;
  - c. is waterdicht;
  - d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
  - e. bevat geen beer- of rottingput.
4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.3 kan in ieder geval worden bepaald:
- a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
  - b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
  - c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

#### **Artikel ~~4.27~~ 4.28 Bluswatervoorziening**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.
2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

#### **Artikel ~~4.28~~ 4.29 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpdiensten**

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

#### **Artikel ~~4.29~~ 4.30 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
  - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c. op een lichte industrie functie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090; of
  - d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of artikel 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel ~~4.28~~ 4.29, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

#### *Paragraaf 4.2.2 Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken*

#### **Artikel ~~4.30~~ 4.31 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een al dan niet vergunningplichtig bouwwerk en het in stand houden van een bouwwerk.
2. Deze paragraaf geldt niet voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.
3. Deze paragraaf is alleen van toepassing op de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.31~~ 4.32 Algemene beoordelingsregels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken (welstand)**

1. Met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria in Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013 en toekomstige wijzigingen daarvan. Dit is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.
2. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de uitwerking en de toepassing van het eerste lid.

#### **Artikel ~~4.32~~ 4.33 Overgangsbepaling over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken (welstand)**

Voor zover nog geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet zijn vastgesteld, wordt de vraag of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel ~~4.31~~ 4.32 beoordeeld volgens de criteria in de Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013.

#### **Artikel ~~4.33~~ 4.34 Toezicht achteraf op het uiterlijk van bouwwerken**

Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met een goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de criteria in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is vereist.

#### *Paragraaf 4.2.3 Bouwen van een hoofdgebouw - beheer*

##### **Artikel ~~4.34~~ 4.35 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een hoofdgebouw.
2. Voor de toepassing van de paragrafen 4.1 tot en met ~~4.2.7~~ 4.2.10 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.
3. Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locatie woonwijk Tolhek.

##### **Artikel ~~4.35~~ 4.36 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als er geen sprake is van:
  - a. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
  - b. uitbreiding van het bouwvolume; en
  - c. een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.
3. Het tweede lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

##### **Artikel ~~4.36~~ 4.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### *Paragraaf 4.2.4 Bouwen van een hoofdgebouw - transformatie*

##### **Artikel 4.38 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een hoofdgebouw.
2. Voor de toepassing van de paragrafen 4.1 tot en met 4.2.10 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.
3. Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locatie oranjepark.

##### **Artikel 4.39 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als er geen sprake is van:
  - a. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
  - b. uitbreiding van het bouwvolume; en
  - c. een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

#### **Artikel 4.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet wordt voldaan aan artikel 4.40, tweede, lid tot en met artikel 4.40, negende, lid:
2. Hoofdgebouwen worden binnen de locatie bouwvlak-hoofdgebouw gebouwd.
3. Het maximale bebouwingspercentage wordt bepaald overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde.
4. Het maximum aantal woningen wordt bepaald overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde.
5. De maximale bouwhoogte wordt bepaald overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde.
6. Hoofdgebouwen worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde voor het woningtype.
7. Het aandeel sociale huur wordt bepaald overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde.
8. De minimale afstand tussen hoofdgebouwen binnen de locatie oranjepark is 10 meter.
9. In afwijking van artikel 4.40, vijfde, lid geldt binnen de locatie hoogteaccent-oranjepark voor maximaal 50% van de oppervlakte van de locatie een maximale bouwhoogte van 27 meter.

#### **Paragraaf ~~4.2.4~~ 4.2.5 Bouwen van een gebouw - beheer**

##### **~~Subparagraaf 4.2.4.1 Bouwen van een gebouw - algemeen~~**

#### **Artikel ~~4.37~~ 4.41 Toepassingsbereik**

1. ~~Deze subparagraaf~~paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk en/of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf als bedoeld in ~~subparagraaf~~paragraaf ~~4.2.4.24.2.7~~.
2. Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locatie woonwijk Tolhek.

#### **Artikel ~~4.38~~ 4.42 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als er geen sprake is van:
  - a. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
  - b. uitbreiding van het bouwvolume; en
  - c. een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.
3. Het tweede lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

#### **Artikel ~~4.39~~ 4.43 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

##### **~~Subparagraaf 4.2.4.2 Bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf~~**

#### **Artikel 4.40 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.

#### **Paragraaf 4.2.6 Bouwen van een gebouw - transformatie**

#### **Artikel 4.44 Toepassingsbereik**

1. Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk en/of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf als bedoeld in paragraaf 4.2.7.
2. Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locatie oranjepark.

#### **Artikel 4.45 Aanwijzing omgevingsvergunningsplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als er geen sprake is van:
  - a. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
  - b. uitbreiding van het bouwvolume; en
  - c. een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

#### **Artikel 4.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunningsplicht**

1. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet wordt voldaan aan artikel 4.46, tweede lid tot en met artikel 4.46, derde lid.
2. Gebouwen worden binnen de locatie bouwvlak-gebouw gebouwd.
3. De maximale bouwhoogte wordt bepaald overeenkomstig de ter plaatse opgenomen waarde.

#### **Paragraaf 4.2.7 Bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf**

#### **Artikel 4.47 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.41~~ 4.48 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.43~~ 4.50.

#### **Artikel ~~4.42~~ 4.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### **Artikel ~~4.43~~ 4.50 Algemene regels bouwen bouwwerk voor recreatief nachtverblijf**

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf te bouwen als deze:
  - a. op de grond staat; en
  - b. maximaal 5 m hoog is; en
  - c. een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> heeft.
2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermde gemeentelijk monument, provin-

ciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

*Paragraaf ~~4.2.5~~ 4.2.8 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk*

*Subparagraaf ~~4.2.5.1~~ 4.2.8.1 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk - algemeen*

**Artikel ~~4.44~~ 4.51 Toepassingsbereik**

1. Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde de activiteit:
  - a. het bouwen van een dakkapel;
  - b. het bouwen van een dakopbouw;
  - c. het bouwen van een erker.
2. Artikel ~~4.45~~ 4.52 is wél van toepassing op bovengenoemde activiteiten.
3. Deze subparagraaf is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

**Artikel ~~4.45~~ 4.52 Absoluut verbod**

Het is verboden een bijbehorend bouwwerk te bouwen als dit een uitbreiding is van:

- a. een woonwagen;
- b. een hoofdgebouw dat tijdelijk (middels een omgevingsvergunning) is toegestaan; of
- c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

**Artikel ~~4.46~~ 4.53 Aanwijzing vergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.48~~ 4.55.
2. Het verbod geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als er geen sprake is van:
  - a. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte; en
  - b. uitbreiding van het bouwvolume.
3. Het tweede lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

**Artikel ~~4.47~~ 4.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

**Artikel ~~4.48~~ 4.55 Algemene regels bouwen bijbehorend bouwwerk algemeen**

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan te bouwen als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. het staat op de grond;
  - b. het ligt in het achtererfgebied;
  - c. het biedt alleen verblijfsgebied op de eerste bouwlaag;
  - d. het ligt op een afstand van meer dan 1 m vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
  - e. het heeft geen balkon, dakterras of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
  - f. de totale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied is maximaal:
    1. 50% in het geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>;

2. 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup> in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>; of
  3. 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup> in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>;
  - g. indien het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw deze maximaal:
    1. 5 m hoog is;
    2. zo hoog is als de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,3 m; en
    3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw heeft;
  - h. indien het bijbehorend bouwwerk is gelegen op meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    1. de goothoogte maximaal 3 m is;
    2. de daknok van de kap is gevormd door ten minste 2 schuine dakvlakken;
    3. de hellingshoek van de kap maximaal 55 graden betreft;
    4. de bouwhoogte maximaal:
      - I. (de afstand van de daknok tot de perceelsgrens in [m] x 0,47) + 3 m bedraagt; en
      - II. 5 m is; en
    5. functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.
2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.
  3. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in het eerste lid bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel ~~4.48~~4.55, onder i, onder 5 van overeenkomstige toepassing.

#### *Subparagraaf ~~4.2.5.2~~ 4.2.8.2 Bouwen van een dakkapel*

#### **Artikel ~~4.49~~ 4.56 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een dakkapel en is alleen van toepassing binnen de locatie woonwijk Tolhek.

#### **Artikel ~~4.50~~ 4.57 Aanwijzing vergunningplicht bouwen dakkapel**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakkapel te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.52~~4.59.

#### **Artikel ~~4.51~~ 4.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### **Artikel ~~4.52~~ 4.59 Algemene regels bouwen dakkapel**

1. Bij woningen is het toegestaan zonder omgevingsvergunning een dakkapel in het voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak te bouwen, mits:
  - a. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
  - b. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,75 m;
  - c. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,50 m en minder dan 1 m boven de dakvoet ligt;
  - d. de bovenzijde van de dakkapel meer dan 0,50 m onder de daknok ligt; en

- e. de zijanten van de dakkapel meer dan 0,50 m van de zijanten van het dakvlak liggen.
- 2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

#### **Artikel ~~4.53~~ 4.60 Informatieplicht bouwen dakkapel**

- 1. Ten minste vier weken voordat de dakkapel wordt geplaatst worden aan het bevoegd gezag de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup> van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    - 2. de situering van de dakkapel ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    - 3. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    - 4. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen.
- 2. Een tekening verstrekt bij het voldoen aan de informatieplicht bedoeld in het eerste lid voldoet aan de volgende vereisten:
  - a. een tekening heeft een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding;
  - b. een situatietekening heeft:
    - 1. een noordpijl waaruit de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel blijkt ten opzichte van de omgeving; en
    - 2. een schaal die niet kleiner is dan 1:1.000.

#### *Subparagraaf ~~4.2.5.3~~ 4.2.8.3 Bouwen van een dakopbouw*

#### **Artikel ~~4.54~~ 4.61 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een dakopbouw en is alleen van toepassing binnen de locatie woonwijk Tolhek.

#### **Artikel ~~4.55~~ 4.62 Aanwijzing vergunningplicht dakopbouw bouwen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakopbouw te bouwen.

#### **Artikel ~~4.56~~ 4.63 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de activiteit in overeenstemming is met de doelen zoals genoemd in artikel 3.3;
- b. de activiteit in overeenstemming is met de beleidsregels dakopbouwen gemeente Pijnacker-Nootdorp 2024 en toekomstige wijzigingen daarvan.

#### *Subparagraaf ~~4.2.5.4~~ 4.2.8.4 Bouwen van een erker*

#### **Artikel ~~4.57~~ 4.64 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een erker en is alleen van toepassing binnen de locatie woonwijk Tolhek.

#### **Artikel ~~4.58~~ 4.65 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erker te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.59~~ 4.66.

#### **Artikel ~~4.59~~ 4.66 Algemene regels bouwen erker**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een erker te bouwen, als bedoeld in artikel ~~4.57~~ 4.64, mits:

- a. de diepte van de erker maximaal 1 m is;
- b. de erker een oppervlakte van maximaal 4 m<sup>2</sup> heeft;

- c. de bouwhoogte van de erker maximaal 0,4 m boven de bouwvloer van de 1<sup>e</sup> verdieping van het hoofdgebouw bedraagt én in geval van bouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw de diepte van de voortuin tot de voorste perceelsgrens ten minste 4 m is.

#### **Artikel ~~4.60~~ 4.67 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### *Paragraaf ~~4.2.6~~ 4.2.9 Bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde*

##### *Subparagraaf ~~4.2.6.1~~ 4.2.9.1 Bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde - algemeen*

#### **Artikel ~~4.61~~ 4.68 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, onderverdeeld in onder meer:

- a. de activiteit het bouwen van een erf- of perceelsafscheiding;
- b. de activiteit het bouwen van een vlaggenmast;
- c. de activiteit het bouwen van een luifel;
- d. de activiteit het bouwen van een pergola;
- e. de activiteit het bouwen van een sport- of speeltoestel;
- f. de activiteit het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening;
- g. de activiteit het bouwen van een balkon.

#### *Subparagraaf ~~4.2.6.2~~ 4.2.9.2 Bouwen van een erf- of perceelsafscheiding*

#### **Artikel ~~4.62~~ 4.69 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een erf- of perceelsafscheiding en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.63~~ 4.70 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelsafscheiding te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.65~~ 4.72.

#### **Artikel ~~4.64~~ 4.71 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### **Artikel ~~4.65~~ 4.72 Algemene regels bouwen erf- of perceelsafscheiding**

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelsafscheiding te bouwen als deze:
  - a. maximaal 1 m hoog is; of
  - b. hoger is dan 1 m, maar niet hoger dan 2 m en de afscheiding:
    1. een functionele relatie heeft met een gebouw op het perceel; én
    2. achter de lijn ligt die langs de voorkant van het gebouw evenwijdig loopt aan het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

#### *Subparagraaf ~~4.2.6.3~~ 4.2.9.3 Bouwen van een vlaggenmast*

##### **Artikel ~~4.66~~ 4.73 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een vlaggenmast en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

##### **Artikel ~~4.67~~ 4.74 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een vlaggenmast te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.69~~ 4.76.

##### **Artikel ~~4.68~~ 4.75 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

##### **Artikel ~~4.69~~ 4.76 Algemene regels bouwen vlaggenmast**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een vlaggenmast te bouwen als:

- a. deze maximaal 6 m hoog is;
- b. bij het bouwen van een vlaggenmast op een erf, er in totaal maximaal één vlaggenmast aanwezig is op dat erf; of
- c. er sprake is van het bouwen van een vlaggenmast bij een school of in openbaar toegankelijk gebied, deze maximaal 10 m hoog is.

#### *Subparagraaf ~~4.2.6.4~~ 4.2.9.4 Bouwen van een luifel*

##### **Artikel ~~4.70~~ 4.77 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een luifel en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

##### **Artikel ~~4.71~~ 4.78 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een luifel te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.73~~ 4.80.

##### **Artikel ~~4.72~~ 4.79 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

##### **Artikel ~~4.73~~ 4.80 Algemene regels bouwen luifel**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een luifel te bouwen als deze:

- a. maximaal 3 m hoog is; of
- b. bij een school geplaatst wordt en maximaal 8 m hoog is.

#### *Subparagraaf ~~4.2.6.5~~ 4.2.9.5 Bouwen van een pergola*

##### **Artikel ~~4.74~~ 4.81 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een pergola en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

##### **Artikel ~~4.75~~ 4.82 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een pergola te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.77~~ 4.84.

##### **Artikel ~~4.76~~ 4.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

##### **Artikel ~~4.77~~ 4.84 Algemene regels bouwen pergola**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een pergola te bouwen als deze maximaal 3 m hoog is.

#### *Subparagraaf ~~4.2.6.6~~ 4.2.9.6 Bouwen van een sport- of speeltoestel*

##### **Artikel ~~4.78~~ 4.85 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een sport- of speeltoestel en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

##### **Artikel ~~4.79~~ 4.86 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een sport- of speeltoestel te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.81~~ 4.88.

##### **Artikel ~~4.80~~ 4.87 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

##### **Artikel ~~4.81~~ 4.88 Algemene regels bouwen sport- of speeltoestel**

1. Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik te bouwen als deze:
  - a. maximaal 4 m hoog is; én
  - b. alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.
2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

*Subparagraaf ~~4.2.6.7~~ 4.2.9.7 Bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening*

**Artikel ~~4.82~~ 4.89 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

**Artikel ~~4.83~~ 4.90 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.85~~ 4.92.

**Artikel ~~4.84~~ 4.91 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

**Artikel ~~4.85~~ 4.92 Algemene regels bouwen zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening**

- Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een zwembad, bubbelbad of een vijver te bouwen op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien.
- Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de daarin geregelde activiteit wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

*Subparagraaf 4.2.9.8 Bouwen van een balkon*

**Artikel 4.93 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over de activiteit het bouwen van balkon en is alleen van toepassing binnen de locatie oranjepark.

**Artikel 4.94 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een balkon te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 4.95.

**Artikel 4.95 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan een goede stedenbouwkundige kwaliteit;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

*Paragraaf ~~4.2.7~~ 4.2.10 Bouwen van overige (andere) bouwwerken*

**Artikel ~~4.86~~ 4.96 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van alle overige (andere) bouwwerken en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.87~~ 4.97 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een overig (ander) bouwwerk te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel ~~4.89~~ 4.99.

#### **Artikel ~~4.88~~ 4.98 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als:

- het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig worden aangetast; of
- 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 bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

#### **Artikel ~~4.89~~ 4.99 Algemene regels bouwen overig (ander) bouwwerk**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een overig (ander) bouwwerk te bouwen als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- een overig (ander) bouwwerk wat gebouwd wordt in voor- of achtererfgebied mag maximaal 3 m hoog zijn én de oppervlakte mag maximaal 2 m<sup>2</sup> zijn;
- geluidwerende voorzieningen in openbaar toegankelijk gebied mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

#### *Paragraaf ~~4.2.8~~ 4.2.11 Bouwwerk slopen*

#### **Artikel ~~4.90~~ 4.100 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over de activiteit het slopen van bouwwerken en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.91~~ 4.101 Doelen**

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

- de waarborgen van de veiligheid;
- het waarborgen van het woon- en leefklimaat;
- het beschermen van de gezondheid;
- het beschermen van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

#### **Artikel ~~4.92~~ 4.102 Specifieke zorgplicht**

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 4.4, houdt voor het slopen van bouwwerken in ieder geval in dat:

- beschadiging van bestaande werken die niet tot de sloopwerken behoren, zoveel mogelijk wordt voorkomen, beperkt of hersteld; en
- belemmering van het gebruik van bestaande werken zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt.

#### *Paragraaf ~~4.2.9~~ 4.2.12 Gebruik van open erven en terreinen*

#### **Artikel ~~4.93~~ 4.103 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van open erven en terreinen en is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

#### **Artikel ~~4.94~~ 4.104 Doelen**

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

- het waarborgen van de veiligheid;
- het behouden van de staat en werking van open erven en terreinen;

#### **Artikel 4.95 4.105 Specifieke zorgplicht**

1. De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 4.4, houdt voor het gebruiken van een open erf of terrein in ieder geval in dat:
  - a. de eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan het open erf of terrein en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het open erf of terrein tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;
  - b. degene die een open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren; en
  - c. degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten op een open erf of terrein overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren.
2. Het eerste lid, aanhef en onder c, gaat in ieder geval over overlast of hinder door:
  - 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 open erf of terrein zich niet in een zindelijke staat bevindt.

#### **Artikel 4.96 4.106 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken**

1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 4.2.11 aanwezig.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
  - a. de in tabel 4.2.11 aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
  - b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
    1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;
    2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
    3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en
  - c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. brandstof in het reservoir van een verbrandingsmotor;
  - b. brandstof in een verlichtings-, verwarmings- of ander warmteontwikkellend toestel;
  - c. voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken;
  - d. gasflessen tot een totale waterinhoud van 115 liter;
  - e. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen de 61 °C en 100 °C tot een totale hoeveelheid van 1.000 liter; en
  - f. brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is toegestaan.
4. Bij het berekenen van de toegestane hoeveelheid, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt een aangebroken verpakking als een volle meegerekend.
5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder e, is de aanwezigheid van meer dan 1.000 liter van een oliesoort als bedoeld in dat onderdeel toegestaan als die oliesoort op zodanige wijze wordt opgeslagen en gebruikt dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand voldoende worden voorkomen.

**Tabel 4.2.11 Brandgevaarlijke stoffen**

| ADR-klasse <sup>1</sup>                                                               | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verpakkings-groep | Toegestane maximum hoeveelheid |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 2<br>UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas                                | Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | n.v.t.            | 50 kg                          |
| 3                                                                                     | Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | II                | 25 liter                       |
| 3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C | Brandbare vloeistoffen zoals terpentijn en bepaalde inktten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | III               | 50 liter                       |
| 4.1, 4.2, 4.3                                                                         | 4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders<br>4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink<br>4.3: stoffen die in contact met water brandbare gassen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide | II en III         | 50 kg                          |
| 5.1                                                                                   | Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | II en III         | 50 liter                       |
| 5.2                                                                                   | Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en di-propionyl peroxide                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | n.v.t.            | 1 liter                        |

<sup>1</sup> Classificatie volgens de Europese overeenkomst van 30 september 1957 betreffende het internationaal vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 171).

#### **Artikel 4.97 4.107 Bouwveiligheid nabijgelegen bouwwerk**

Met het oog op het waarborgen van de veiligheid wordt een open erf of terrein niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is medegedeeld dat dit in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

#### **Paragraaf 4.2.10 4.2.13 Woonruimte wijzigen**

#### **Artikel 4.98 4.108 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het wijzigen van woonruimte en is alleen van toepassing binnen de locatie wonen.

#### **Artikel 4.99 4.109 Doelen**

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

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

#### **Artikel 4.100 4.110 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning:

- een woonruimte met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen; en
- een woonruimte te splitsen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

#### **Artikel 4.101 4.111 Bijzondere aanvraagvereisten**

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

- de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
- de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;

- c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
- d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
  - 1. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
  - 2. de huur- of koopprijs;
  - 3. aantal kamers;
  - 4. gebruiksoppervlakte; en
  - 5. staat van onderhoud;
- e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
  - 1. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
  - 2. een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
  - 3. een geluidsisolatieplan of meetrapport; en
  - 4. een compensatievoorstel;
- f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
  - 1. de verwachte huur- of koopprijs;
  - 2. de naam van de toekomstige bewoner(s);
  - 3. de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
  - 4. een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en
- g. de volgende gegevens bij een voorgenomen splitsing:
  - 1. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1:100;
  - 2. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
  - 3. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
  - 4. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### **Artikel ~~4.102~~ 4.112 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

- 1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - 1. het woon- en leefmilieu;
    - 2. de privacy van omwonenden; en
    - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - b. het een gebied betreft waarvoor een maximum aantal (om te zetten, samen te voegen, te onttrekken te splitsen) woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden;
  - c. het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad.
- 2. Het college stelt beleidsregels op, waarin in ieder geval zijn opgenomen:
  - a. criteria wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
  - b. normen voor geluidisolatie; en
  - c. de gebruiksoppervlakte van de woonruimte.

#### *Paragraaf ~~4.2.11~~ 4.2.14 Woonruimte gebruiken*

#### **Artikel ~~4.103~~ 4.113 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van een woonruimte en is alleen van toepassing binnen de locatie wonen.

#### **Artikel ~~4.104~~ 4.114 Doelen**

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

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

#### **Artikel ~~4.105~~ 4.115 Algemene regels over wonen**

- 1. Een woning wordt gebruikt door ten hoogste één huishouden.

2. Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook:
  - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen; en
  - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
3. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:
  - a. wordt een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte; en
  - b. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan een persoon per 6 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.
4. Het derde lid geldt niet voor woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

*Paragraaf ~~4.2.12~~ 4.2.15 Beroep en/of bedrijf aan huis uitoefenen*

**Artikel ~~4.106~~ 4.116 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis en is alleen van toepassing binnen de locatie wonen.

**Artikel ~~4.107~~ 4.117 Doelen**

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

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

**Artikel ~~4.108~~ 4.118 Algemene regels uitoefenen beroep en/of bedrijf aan huis**

Het is toegestaan zonder omgevingsvergunning een beroep en/of bedrijf aan huis uit te oefenen, mits:

- a. een beroep en/of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- b. het beroep en/of bedrijf aan huis in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte wordt uitgeoefend;
- c. de oppervlakte waarop het beroep en/of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, ten hoogste 75 m<sup>2</sup> of ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken is;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- f. de bedrijfsactiviteiten door hun aard, omvang en visuele aspecten, het woonkarakter van de woning en het milieu van de omgeving niet onevenredig aantasten.

**Artikel ~~4.109~~ 4.119 Zorgplicht uitoefenen beroep en/of bedrijf aan huis**

1. De uitvoerder van de beroep en/of bedrijf aan huis draagt er zorg voor dat buiten de woning en de bijbehorende bouwwerken geen onevenredige hinder voor het milieu van de omgeving optreedt.
2. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld voor de uitwerking van de toepassing van het eerste lid.

*Paragraaf ~~4.2.13~~ 4.2.16 Gemeentelijke monumentenactiviteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen*

**Artikel ~~4.110~~ 4.120 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van gemeentelijke monumentenactiviteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen op een locatie met de functie-aanduiding gemeentelijk monument.

#### **Artikel ~~4.111~~ 4.121 Doelen**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van cultureel erfgoed.

#### **Artikel ~~4.112~~ 4.122 Verbod**

Het is verboden:

- a. een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen; of
- b. aan gemeentelijke monumenten, voor zover het gaat om een monument, onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

#### **Artikel ~~4.113~~ 4.123 Specifieke zorgplicht**

Degene die een gemeentelijke monumentenactiviteit of een andere activiteit die een gemeentelijk monument betreft, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

#### **Artikel ~~4.114~~ 4.124 Maatwerkvoorschrift**

Een maatwerkvoorschrift kan met het oog op het belang, bedoeld in artikel ~~4.111~~ 4.121 over een andere activiteit die een gemeentelijk monument betreft worden gesteld over artikel ~~4.113~~ 4.123.

#### **Artikel ~~4.115~~ 4.125 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijke monumentenactiviteit te verrichten.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een gemeentelijke monumentenactiviteit met betrekking tot een monument, voor zover het gaat om:
  - a. noodzakelijke reguliere werkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarden, als detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd;
  - b. alleen in pandige wijzigingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft; of
  - c. het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
    1. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;
    2. doen van begravingen of asbijzettingen; of
    3. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument of een onderdeel daarvan.

#### **Artikel ~~4.116~~ 4.126 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: algemeen**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het monumentnummer en, voor zover van toepassing, de naam van het monument of de plaatselijke aanduiding van het archeologisch monument;
- b. de opgave van het huidige gebruik van het gemeentelijk monument en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik; en
- c. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor het gemeentelijk monument.

#### **Artikel ~~4.117~~ 4.127 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: slopen monument**

1. Bij de aanvraag, bedoeld in artikel ~~4.116~~ 4.126, worden, voor zover het gaat om het slopen van een monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen sloop:
    1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
    2. foto's van de bestaande toestand;

- b. de volgende tekeningen:
    - 1. als sprake is van het slopen van een deel van het monument waarbij de omvang van het monument wijzigt: situatietekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie; en
    - 2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; of
      - IV. een dakaanzicht; en
    - 3. slooptekeningen; en
  - c. een omschrijving van de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie;
  - b. als sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft; of
  - d. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische en constructieve aspecten.

**Artikel 4.118 4.128 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: verplaatsen monument**

1. Bij de aanvraag, bedoeld in artikel 4.116 4.126, worden, voor zover het gaat om het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van een monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
  - b. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen verplaatsing:
    - 1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie;
    - 2. foto's van de bestaande toestand; en
    - 3. overzichtsfoto's van de nieuwe locatie;
  - c. de volgende tekeningen:
    - 1. situatietekeningen van de bestaande en nieuwe situatie;
    - 2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; of
      - IV. een dakaanzicht; en
    - 3. plantekeningen van de nieuwe toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; of
      - IV. een dakaanzicht;
  - d. een bestek of werkomschrijving van de wijze van demonteren, van het verplaatsen naar de nieuwe locatie en de herbouw; en
  - e. als de activiteit bestaat uit het verplaatsen van een molen; een rapport over de molenbiotoop van de bestaande en de nieuwe situatie.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het monument tot zijn historische omgeving;
  - b. als op de bestaande of op de nieuwe locatie sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag door de activiteit zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;

- d. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen; of
- e. een opgave van de bij de voorbereiding en het verrichten van de activiteit te hanteren uitvoeringsrichtlijnen.

**Artikel ~~4.119~~ 4.129 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: wijzigen monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen**

1. Bij de aanvraag, bedoeld in artikel ~~4.116~~ 4.126, worden, voor zover het gaat om het wijzigen van een monument of het herstellen daarvan waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar kan worden gebracht, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de volgende kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen activiteit:
    1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
    2. detailfoto's van de bestaande toestand, die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen activiteit zal worden verricht;
  - b. de volgende tekeningen:
    1. een situatietekening van de bestaande situatie, en als de nieuwe situatie daarvan afwijkt: een situatietekening van de nieuwe situatie;
    2. opnametekeningen van de bestaande toestand met voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; of
      - IV. een dakaanzicht;
    3. als er gebreken worden hersteld: gebrekentekeningen;
    4. plantekeningen van de nieuwe toestand en van de voorgenomen werkzaamheden, met inbegrip van de te vervangen of te veranderen onderdelen en de te verhelpen gebreken, met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; of
      - IV. een dakaanzicht; en
    5. als sprake is van verwijdering van materiaal: slooptekeningen; en
  - c. een omschrijving van de aard en omvang van de activiteit in de vorm van een bestek of werkomschrijving, met:
    1. de te gebruiken en de te vervangen materialen, de toe te passen constructies, afwerkingen en kleuren, en de wijze van uitvoering of verwerking; en
    2. als sprake is van verwijdering van materiaal: de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie of tuinhistorie;
  - b. als sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
  - d. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
  - e. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen;
  - f. voor zover er algemene kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten op de activiteit van toepassing zijn: een opgave of de voorgenomen activiteit hierop is afgestemd; of
  - g. als de activiteit een monument betreft dat een tuinaanleg, parkaanleg of andere groenaanleg is: een beheervisie.

#### **Artikel ~~4.120~~ 4.130 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: monument door gebruik ontsieren of in gevaar brengen**

Bij een aanvraag als bedoeld in artikel ~~4.116~~ 4.126 wordt, voor zover het gaat om het gebruiken van een monument waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar gebracht, een opgave verstrekt van de maatregelen die worden getroffen om deze nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

#### **Artikel ~~4.121~~ 4.131 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning: monumentenactiviteiten met betrekking tot een archeologisch monument**

1. Bij een aanvraag als bedoeld in artikel ~~4.116~~ 4.126, worden, voor zover het gaat om een archeologisch monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
    1. de omvang in vierkante meters; en
    2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld; en
    3. als sprake is van een archeologisch monument onderwater: de diepte van de waterbodem, in meters ten opzichte van het wateroppervlak;
  - b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
  - c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
  - d. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving;
  - e. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;
  - f. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; en
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een rapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld, dat is gebaseerd op:
    1. een bureauonderzoek;
    2. zo nodig een booronderzoek; en
    3. zo nodig een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek;
  - b. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit op de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt;
  - c. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:
    1. de exacte locatie;
    2. de omvang; en
    3. de diepte ten opzichte van het maaiveld of de waterbodem;
  - d. voor zover de activiteit bestaat uit aanlegwerkzaamheden of een ontgrondingsactiviteit:
    1. een bestek met bijbehorende tekeningen; of
    2. een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen;
  - e. als sprake is van een sloopactiviteit: bestaande funderingstekeningen; of
  - f. als sprake is van een archeologisch monument onderwater: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.
3. Tekeningen als bedoeld in eerste en/of tweede lid hebben een schaal die niet kleiner is dan:
  - a. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;
  - b. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsnedetekening; en
  - c. 1:50, als het gaat om een detailtekening.

#### **Artikel ~~4.122~~ 4.132 Eisen aan tekeningen als bedoeld in de artikelen ~~4.117~~ 4.127 tot en met ~~4.119~~ 4.129**

1. Bij een aanvraag als bedoeld in de artikelen ~~4.117~~ 4.127 tot en met ~~4.119~~ 4.129 hebben tekeningen een schaal die niet kleiner is dan:
  - a. 1:1000, als het gaat om een situatietekening;
  - b. 1:100, als het gaat om een algemene geveltekening;
  - c. 1:20 of 1:50, als het gaat om een geveltekening voor een ingrijpende wijziging; en
  - d. 1:100, als het gaat om een plattegrondtekening, doorsnedetekening of een tekening van het dakaanzicht.

2. Een detailtekening heeft een schaal van 1:1, 1:2 of 1:5 en is voorzien van een omschrijving van de materiaaltoepassing en de maatvoering.
3. Uit een situatietekening die is voorzien van een noordpijl blijkt de oriëntatie van het monument op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen.
4. Een plattegrondtekening en een doorsnedetekening bevatten de volgende historische gegevens:
  - a. balklagen:
    1. gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen; en
    2. getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen;
  - b. geornamenteerde plafonds, gestippeld aangegeven in plattegronden van de ruimten waar deze zich bevinden;
  - c. houtafmeting, balklagen en kapconstructie, aangegeven in doorsneden van de bestaande en van de nieuwe toestand; en
  - d. bijzondere ruimten of bouwdelen, direct of indirect betrokken bij de activiteit, aangegeven in plattegronden en doorsneden.

#### **Artikel ~~4.123~~ 4.133 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:
  - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
  - b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
  - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
  - d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

#### **Artikel ~~4.124~~ 4.134 Vergunningvoorschriften**

Aan de omgevingsvergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit die een gedeeltelijke of volledige verplaatsing inhoudt van een monument dat een bouwwerk is, worden voorschriften verbonden over het treffen van voorzorgsmaatregelen voor het demonteren, het overbrengen en de herbouw van dat bouwwerk op de nieuwe locatie.

*Paragraaf ~~4.2.14~~ 4.2.17 Activiteiten in of op (te verwachten) archeologische monumenten*

#### **Artikel ~~4.125~~ 4.135 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van de volgende activiteiten op een locatie met de functie-aanduiding te verwachten archeologisch monument:

- a. het bouwen van bouwwerken;
- b. het slopen van bouwwerken;
- c. het afgraven van gronden;
- d. aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen (en boomstobben) en struiken; en
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### **Artikel ~~4.126~~ 4.136 Doelen**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behoud van archeologische monumenten.

#### **Artikel ~~4.127~~ 4.137 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning op of in een archeologisch monument of een te verwachten archeologisch monument:
  - a. een bouwwerk te bouwen;
  - b. een bouwwerk te slopen; of
  - c. de activiteiten, bedoeld in artikel ~~4.125~~ 4.135 onder c tot en met e, te verrichten.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet:

- a. voor vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte op of onder het maaiveld niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. in of op een te verwachten archeologisch monument met een hoge verwachting als:
  1. de aanvraag betrekking heeft op een of meer bouwwerken waarvan de totale te bouwen oppervlakte kleiner is dan 50m<sup>2</sup>; of
  2. het bouwen plaatsvindt zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m, en
    - I. zonder heipalen, of
    - II. met heipalen, als de totale verstoring door heipalen niet meer dan 2% van de oppervlakte van het projectgebied bedraagt, en de afstand tussen de rijen heipalen bedraagt tenminste 5 m bedraagt.
3. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder c, geldt niet voor activiteiten:
  - a. die worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. die bestaan uit de aanleg van kabelsleuven of leidingsleuven, met een breedte van maximaal 30 cm;
  - c. die worden uitgevoerd in een bestaand cunet van een weg of leiding; of
  - d. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek volgens een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of, in geval van een booronderzoek, plan van aanpak.
4. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder c, geldt niet op een op een te verwachten archeologisch monument met een hoge verwachting voor activiteiten waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> of die plaatsvinden op een diepte van niet meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld.

#### **Artikel ~~4.128~~ 4.138 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in of op een archeologisch monument of een te verwachten archeologisch monument worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dat is gebaseerd op:
    1. een bureauonderzoek;
    2. zo nodig een booronderzoek; en
    3. zo nodig een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek;
  - b. funderingstekeningen;
  - c. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen voor de opgraving;
  - d. als sprake is van een booronderzoek: een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan van aanpak voor het booronderzoek;
  - e. als sprake is van een (te verwachten) archeologisch monument onderwater: een vlakdekende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in of op een archeologisch monument of een te verwachten archeologisch monument worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een rapport waarin de archeologische waarde van de bodem onder het te slopen bouwwerk in voldoende mate is vastgesteld; en
  - b. voor zover deze beschikbaar zijn: bestaande funderingstekeningen.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in ~~4.125~~ 4.135, in of op een archeologisch monument of een te verwachten archeologisch monument worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een omschrijving van de aard van het werk, geen bouwwerk zijnde, of de werkzaamheid, met vermelding van:
    1. de omvang in vierkante meters; en
    2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
  - b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en ten minste twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;

- c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
  - d. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dat is gebaseerd op:
    - 1. een bureauonderzoek;
    - 2. zo nodig een booronderzoek; en
    - 3. zo nodig een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek;
  - e. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen voor de opgraving;
  - f. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan van aanpak voor een booronderzoek; en
  - g. als sprake is van een (te verwachten) archeologisch monument onderwater: een vlakdekende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.
4. Bij de aanvraag, bedoeld in het eerste of derde lid, worden zo nodig de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand;
  - b. een bestek of werkschrijving met bijbehorende tekeningen; of
  - c. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit voor de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

#### **Artikel ~~4.129~~ 4.139 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (ruimtelijk) bouwen in of op (te verwachten) archeologisch monument**

- 1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. de archeologische waarde van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
  - c. de archeologische waarde van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- 2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

#### **Artikel ~~4.130~~ 4.140 Vergunningvoorschriften (ruimtelijk) bouwen in of op (te verwachten) archeologisch monument**

- 1. Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de een archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:
  - a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden;
  - b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
  - c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  - d. het verrichten van een opgraving, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met de Erfgoedwet;
  - e. het binnen een bepaalde termijn starten van werkzaamheden;
  - f. het vooraf melden van de start van de werkzaamheden;
  - g. het zo spoedig mogelijk schriftelijk melden van feiten of omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van werkzaamheden in overeenstemming met de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
  - h. het tijdig voor aanvang van werkzaamheden bekend maken van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften aan de opdrachtnemer van de werkzaamheden, onder wie mede begrepen een onderaannemer; en
  - i. het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de in de omgevingsvergunning genoemde versie van tekeningen of van een programma van eisen.

2. De voorschriften als bedoeld in het eerste lid, onder a, kunnen bij het slopen van een bouwwerk worden gesteld over de wijze van slopen.

*Paragraaf ~~4.2.15~~ 4.2.18 Belemmeringengebieden*

*Subparagraaf ~~4.2.15.1~~ 4.2.18.1 Belemmeringengebied gasleiding - omgevingsvergunningplicht*

**Artikel ~~4.131~~ 4.141 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf is van toepassing op alle activiteiten in het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - gasleiding.

**Artikel ~~4.132~~ 4.142 Doelen**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van in de grond aanwezige gasleidingen en ondersteunende werken.

**Artikel ~~4.133~~ 4.143 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning in het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - gasleiding de volgende activiteiten te verrichten:
  - a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de grond;
  - d. het verlagen van bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.
2. De omgevingsvergunningplicht in het eerste lid geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

**Artikel ~~4.134~~ 4.144 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In aanvulling op de wettelijk geldende aanvraagvereisten bevat een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit, zoals genoemd in artikel ~~4.131~~ 4.141, een advies van de leidingbeheerder voor de aangevraagde activiteit.

**Artikel ~~4.135~~ 4.145 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor een activiteit zoals genoemd in artikel ~~4.131~~ 4.141 wordt uitsluitend verleend indien het belang van de gasleiding door het uitvoeren van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding.

**Artikel ~~4.136~~ 4.146 Verboden activiteiten binnen belemmeringengebied gasleiding**

Binnen het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - gasleiding zijn verboden:

- a. kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de gasleiding; en
- b. zeer kwetsbare gebouwen.

*Subparagraaf ~~4.2.15.2~~ 4.2.18.2 Belemmeringengebied brandstofleiding*

**Artikel ~~4.137~~ 4.147 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf is van toepassing op alle activiteiten in het belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - brandstofleiding ten behoeve van de brandstofleiding.

**Artikel ~~4.138~~ 4.148 Doelen**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van in de grond aanwezige brandstofleidingen en ondersteunende werken.

#### **Artikel ~~4.139~~ 4.149 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning in het belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen - brandstofleiding de volgende activiteiten te verrichten:
  - a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de grond;
  - d. het verlagen van bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.
2. De omgevingsvergunningplicht in het eerste geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

#### **Artikel ~~4.140~~ 4.150 Bijzondere aanvraagvereisten**

In aanvulling op de wettelijk geldende aanvraagvereisten bevat een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit, zoals genoemd in artikel ~~4.131~~ 4.141, een advies van de leidingbeheerder voor de aangevraagde activiteit.

#### **Artikel ~~4.141~~ 4.151 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor een activiteit zoals genoemd in artikel ~~4.137~~ 4.147 wordt uitsluitend verleend indien het belang van de brandstofleiding door het uitvoeren van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding.

#### **Artikel ~~4.142~~ 4.152 Verboden activiteiten binnen belemmeringsgebied brandstofleiding**

Binnen het belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen - brandstofleiding zijn verboden:

- a. kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de brandstofleiding; en
- b. zeer kwetsbare gebouwen.

*Subparagraaf ~~4.2.15.3~~ 4.2.18.3 Belemmeringsgebied watertransportleiding - omgevingsvergunningplicht*

#### **Artikel ~~4.143~~ 4.153 Toepassingsbereik**

Het is toegestaan de ondergrondse watertransportleiding te gebruiken in het belemmeringsgebied buisleiding - watertransportleiding.

#### **Artikel ~~4.144~~ 4.154 Doelen**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van in de grond aanwezige drinkwatertransportleiding.

#### **Artikel ~~4.145~~ 4.155 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning in het belemmeringsgebied buisleiding - watertransportleiding de volgende activiteiten te verrichten:
  - a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de grond;
  - d. het verlagen van bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.
2. De omgevingsvergunningplicht in het eerste geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

#### **Artikel ~~4.146~~ 4.156 Bijzondere aanvraagvereisten**

In aanvulling op de wettelijk geldende aanvraagvereisten bevat een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit, zoals genoemd in artikel ~~4.145~~ 4.155, eerste lid, een advies van de leidingbeheerder voor de aangevraagde activiteit.

#### **Artikel ~~4.147~~ 4.157 Beoordeling omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor een activiteit zoals genoemd in artikel ~~4.145~~ 4.155, eerste lid wordt uitsluitend verleend indien het belang van de drinkwatertransportleiding door het uitvoeren van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad.

#### *Paragraaf ~~4.2.16~~ 4.2.19 Beperkingengebieden*

##### *Subparagraaf ~~4.2.16.1~~ 4.2.19.1 Beperkingengebied waterkering*

#### **Artikel ~~4.148~~ 4.158 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied waterkering.

#### **Artikel ~~4.149~~ 4.159 Doelen**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van de waterkering.

#### **Artikel ~~4.150~~ 4.160 Absoluut verbod**

In het beperkingengebied waterkering is het verboden om gebouwen te bouwen.

#### **Artikel ~~4.151~~ 4.161 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ander bouwwerk te bouwen binnen het beperkingengebied waterkering.

#### **Artikel ~~4.152~~ 4.162 Beoordelingsregel omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als positief advies is verkregen door de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en het watersysteem.

#### **Artikel ~~4.153~~ 4.163 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een ander bouwwerk in het beperkingengebied waterkering worden in ieder geval de volgende documenten en gegevens verstrekt:

- a. het positieve advies van de beheerder van de waterkering.

##### *Subparagraaf ~~4.2.16.2~~ 4.2.19.2 Beperkingengebied beschermingszone waterkering*

#### **Artikel ~~4.154~~ 4.164 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering.

#### **Artikel ~~4.155~~ 4.165 Doelen**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

#### **Artikel ~~4.156~~ 4.166 Specifieke zorgplicht**

In aanvulling op de specifieke zorgplicht als bedoeld in artikel 4.4 wordt in het beperkingengebied beschermingszone waterkering rekening gehouden met het beheer en onderhoud van de waterkering.

#### *Paragraaf ~~4.2.17~~ 4.2.20 Activiteiten in water*

#### **Artikel ~~4.157~~ 4.167 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten binnen de locatie water.

#### **Artikel ~~4.158~~ 4.168 Doelen**

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

- a. de waterberging;
- b. het watersysteem;
- c. het realiseren, in stand houden en gebruiken van ondersteunende kunstwerken.

#### **Artikel ~~4.159~~ 4.169 Absoluut verbod**

In de locatie water is het verboden om de volgende activiteiten te verrichten:

- a. het dempen van oppervlaktewater; en
- b. het verlagen of afgraven van de bodem.

#### **Artikel ~~4.160~~ 4.170 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen de locatie water de volgende activiteiten te verrichten:
  - a. het bouwen van een brug;
  - b. het plaatsen van een beschoeiing, (aanleg)steigers, en daarmee vergelijkbare werken en bouwwerken en overige naar aard en omvang ondergeschikte werken en bouwwerken;
  - c. het aanleggen en verwijderen van ondersteunende kunstwerken, zoals bedoeld in de waterschapsverordening Delfland; en
  - d. het aantasten van natte ecologische zones.
2. Bij de genoemde activiteiten in het eerste lid worden de bepalingen zoals elders in dit omgevingsplan gesteld, voor zover die op de desbetreffende activiteiten van toepassing zijn, in acht genomen.

#### **Artikel ~~4.161~~ 4.171 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de activiteit in overeenstemming is met de doelen zoals genoemd in artikel ~~4.158~~ 4.168;
- b. de activiteit het bouwen van een steiger of een andere aanlegplaats plaatsvindt in het verlengde van De Harnasch, De Loete en De Voorde én als deze grenst aan de locatie wonen;
- c. de activiteit in overeenstemming is met de waterschapsverordening Delfland.

#### **Artikel ~~4.162~~ 4.172 Specifieke zorgplicht**

In aanvulling op de specifieke zorgplicht als bedoeld in artikel 4.4 wordt op en nabij water rekening gehouden met het watersysteem, het beheer en onderhoud van watergangen en oevers, waarbij Delfland als waterbeheerder betrokken is.

YY

Artikel 4.163 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.163~~ 4.173 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel ~~3.39~~ 3.41; en deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

ZZ

Het opschrift van artikel 4.164 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.164~~ 4.174 Doelen**

AAA

Het opschrift van artikel 4.165 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.165~~ 4.175 Specifieke zorgplicht**

BBB

Het opschrift van artikel 4.166 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.166~~ 4.176 Samenhangende activiteiten**

CCC

Artikel 4.167 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.167~~ 4.177 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteiten binnen de locatie horeca.

DDD

Het opschrift van artikel 4.168 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.168~~ 4.178 Doelen**

EEE

Artikel 4.169 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.169~~ 4.179 Locaties voor horeca-activiteiten**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden horeca-activiteiten uitsluitend verricht binnen de locatie horeca.
2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen horeca de ~~volgend~~volgende horeca-activiteiten alleen verricht binnen de daarbij aangegeven locaties en worden de aangegeven locaties alleen de daarbij aangegeven horeca-activiteiten verricht:
  - a. het exploiteren van een restaurant/snackbar binnen de locatie restaurant/snackbar.

FFF

Artikel 4.170 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.170~~ 4.180 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit binnen de locatie maatschappelijk.

GGG

Het opschrift van artikel 4.171 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.171~~ 4.181 Doelen**

HHH

Artikel 4.172 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.172~~ 4.182 Locaties voor een maatschappelijke activiteit**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ~~worden maatschappelijke activiteiten~~ wordt een maatschappelijke activiteit uitsluitend verricht binnen de locatie maatschappelijk.
2. ~~Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen maatschappelijk de volgende maatschappelijke activiteiten alleen verricht binnen de daarbij aangegeven locaties en worden de aangegeven locaties alleen de daarbij aangegeven maatschappelijke activiteiten verricht:~~
  - a. ~~onderwijsactiviteiten, kinderopvang en buitenschoolse opvang binnen de locatie onderwijs.~~
  - b. ~~maatschappelijke activiteit zoals bedoeld in bijlage I bij dit omgevingsplan.~~Alleen binnen de locatie onderwijs mogen onderwijsactiviteiten, kinderopvang en buitenschoolse opvang worden verricht.
3. Binnen de locatie maatschappelijk-oranjepark is een maatschappelijke activiteit toegestaan van maximaal 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak.

III

Artikel 4.173 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.173~~ 4.183 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over woonactiviteiten en is alleen van toepassing binnen de locatie wonen.

JJJ

Het opschrift van artikel 4.174 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.174~~ 4.184 Doelen**

KKK

Artikel 4.175 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.175~~ 4.185 Locaties voor woonactiviteiten**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten ~~acti-~~ viteiten uitsluitend verricht binnen de locatie wonen.

LLL

Artikel 4.176 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.176~~ 4.186 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark, tenzij:

- a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of
- b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.

MMM

Het opschrift van artikel 4.177 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.177~~ 4.187 Doelen**

NNN

Het opschrift van artikel 4.178 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.178~~ 4.188 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

OOO

Het opschrift van artikel 4.179 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.179~~ 4.189 Bijzondere aanvraagvereisten**

PPP

Het opschrift van artikel 4.180 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.180~~ 4.190 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

QQQ

Het opschrift van artikel 4.181 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.181~~ 4.191 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

RRR

Artikel 4.182 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.182~~ 4.192 Aandachtsgebied**

1. Het aandachtsgebied van een weg, met inbegrip van een spoorweg die is verweven of gebundeld met delen van die weg, bedoeld in artikel ~~4.181~~ 4.191, eerste lid, strekt zich aan weerszijden van de as van de weg uit tot de volgende afstand, gemeten vanaf de buitenste rijstrook of spoorstaaf:
  - a. binnen een krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom, tenzij het een autoweg of autosnelweg betreft:
    1. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 200 m; en
    2. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 m; en
  - b. buiten die bebouwde kom of voor een autoweg of autosnelweg:
    1. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 m;
    2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 m; en
    3. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 m.
2. Het aandachtsgebied van een spoorweg die niet is verweven of gebundeld met delen van een weg, bedoeld in artikel ~~4.181~~ 4.191, eerste lid, strekt zich aan weerszijden van de as van de spoorweg uit tot de volgende afstand, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf:
  - a. voor een spoorweg in een tunnel: 25 m; en
  - b. voor een andere spoorweg: 100 m.

3. Als zich langs een weg of spoorweg een aandachtsgebied bevindt dat bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende delen dat het breedste deel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat deel, gemeten vanaf het punt van versmalling van de breedte, nog langs de as van de weg of spoorweg doorloopt en met een loodlijn aansluit op het smalste aandachtsgebied.
4. Aan de uiteinden van een weg of spoorweg loopt het aandachtsgebied door over een afstand gelijk aan de breedte van dat gebied ter hoogte van dat uiteinde. Het aandachtsgebied loopt door langs een lijn die is gelegen in het verlengde van de as van de weg of spoorweg en behoudt de breedte die het had ter hoogte van het uiteinde.

SSS

Artikel 4.183 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.183~~ 4.193 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel ~~4.181~~ 4.191, eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

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

TTT

Artikel 4.184 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.184~~ 4.194 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~4.181~~ 4.191, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 L<sub>den</sub> wordt overschreden.

UUU

Artikel 4.185 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.185~~ 4.195 Voorschriften binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~4.181~~ 4.191, eerste lid, worden voorschriften verbonden die ertoe strekken dat:

- a. maatregelen als bedoeld in artikel ~~4.183~~ 4.193, onder a, onder 4, worden getroffen, als deze doelmatig zijn; en

- b. maatregelen als bedoeld in artikel ~~4.183~~4.193, onder c, worden getroffen.

VVV

Artikel 4.186 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.186~~ 4.196 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark en gaat over het toevoegen van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid Besluit kwaliteit leefomgeving.

WWW

Het opschrift van artikel 4.187 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.187~~ 4.197 Doelen**

XXX

Het opschrift van artikel 4.188 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.188~~ 4.198 Verbod beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen: brandaandachtsgebied**

YYY

Het opschrift van artikel 4.189 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.189~~ 4.199 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht: brandvoorschriftengebied**

ZZZ

Het opschrift van artikel 4.190 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.190~~ 4.200 Bijzondere aanvraagvereisten**

AAAA

Het opschrift van artikel 4.191 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.191~~ 4.201 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

BBBB

Artikel 4.192 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.192~~ 4.202 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen of veranderen van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte of het veranderen van het gebruik van dat gebouw of terrein. Deze paragraaf is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

CCCC

Het opschrift van artikel 4.193 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.193~~ 4.203 Doelen**

DDDD

Het opschrift van artikel 4.194 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.194~~ 4.204 Activiteiten met parkeerbehoefte**

EEEE

Het opschrift van artikel 4.195 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.195~~ 4.205 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

FFFF

Het opschrift van artikel 4.196 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.196~~ 4.206 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

GGGG

Het opschrift van artikel 4.197 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.197~~ 4.207 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

HHHH

Het opschrift van artikel 4.198 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.198~~ 4.208 Algemene regel instandhouden parkeervoorzieningen**

IIII

Na paragraaf 4.3.7 worden twee paragrafen ingevoegd, luidende:

**Paragraaf 4.3.8 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaandachtsgebied - lokaal spoor**

**Artikel 4.209 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied - lokaal spoor.

**Artikel 4.210 Doelen**

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

- a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. een gezonde woon- en leefomgeving; en
- c. het voorzien in voldoende woonruimte en daarmee samenhangende maatschappelijke activiteiten.

#### **Artikel 4.211 Waar waarden gelden**

Standaardwaarden en grenswaarden voor geluid gelden:

- a. op een geluidsgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
  1. als het gaat om een bestaand geluidsgevoelig gebouw: op de gevel; en
  2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidsgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;
- b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen; en
- c. als het gaat om een geluidsgevoelige ruimte: in de geluidsgevoelige ruimte.

#### **Artikel 4.212 Grenswaarden**

1. Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw wordt voldaan aan de waarden en aantallen, bedoeld in tabel 5.1. (tabel)
2. Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is het gezamenlijke geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer dan [xx] dB Lden.

#### **Artikel 4.213 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw te bouwen binnen het geluidaandachtsgebied - lokaal spoor.

#### **Artikel 4.214 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als naar het oordeel van het college sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.
2. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als:
  - a. geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de in artikel 4.212 opgenomen grenswaarden voor geluid per bron;
  - b. iedere woning op de begane grond een gevel heeft waar de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - c. gestapelde woningen hebben een gevel hebben waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - d. iedere woning heeft een buitenruimte heeft waar voldaan wordt aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - e. onder een buitenruimte kan mede worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenlucht condities; en
  - f. de geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (rijkswegen, provinciale wegen en lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

#### **Artikel 4.215 Bijzondere indieningsvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aanleggen, bouwen, wijzigen of toevoegen van een geluidsgevoelig gebouw of locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch rapport waaruit de mate van geluidbelasting op het geluidsgevoelige gebouw of locatie blijkt;
- b. indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid.

#### ***Paragraaf 4.3.9 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaandachtsgebied - industrie***

#### **Artikel 4.216 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een geluidgevoelig gebouw binnen het geluid-aandachtsgebied - industrie.

#### **Artikel 4.217 Doelen**

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

- a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. ruimte bieden aan bedrijfsactiviteiten; en
- c. het voorzien in de behoefte aan woonruimte.

#### **Artikel 4.218 Aanvullende bouweisen**

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen het geluid-aandachtsgebied - industrie geldt:

- a. het aantal woningen is niet meer dan [xx]
- b. de gevelwering is minimaal [xx] dB;
- c. de buitenruimte is gesitueerd aan de geluidluwe zijde; en
- d. het bouwwerkperceel is minimaal [xx] m2 groot.

JJJJ

Artikel 5.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.1 Toepassingsbereik**

1. Dit hoofdstuk is van toepassing ~~binnen de locatie woonwijk Tolhek~~ op een milieubelastende activiteit als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet.
2. Deze afdeling is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.
- 2 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
  - a. woonactiviteit;
  - b. het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein;
  - c. een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht;
  - d. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
  - e. een evenement:
    1. dat ergens anders plaatsvindt dan op een locatie voor evenementen;
    2. dat geen festiviteit als bedoeld in artikel 5.68 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is; of
    3. waarover geluidregels zijn gesteld bij of krachtens een gemeentelijke verordening;
  - f. het verrichten van werkzaamheden met een mobiele installatie op een weiland, akker of bos die geen verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
  - g. bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen.
- 3 4. In afwijking van het eerste lid zijn de paragrafen 5.3, 5.4 en 5.5 van toepassing op het toelaten van activiteiten anders dan het woonactiviteit en doorgaand verkeer, die geluid, trillingen of geur veroorzaken en op het toelaten van te beschermen gebouwen.
- 4 5. Het ~~tweede~~ derde lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die bestaan uit het lozen op of in de bodem of op de riolering, voor zover het gaat om de gevolgen van het lozen voor de bodem, voor de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater of voor het zuiveringstechnisch werk.
- 5 6. Het ~~tweede~~ derde lid geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.6.

KKKK

Voor artikel 5.12 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 5.12 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

LLLL

Het opschrift van artikel 5.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.12~~ 5.13 Afval: zwerfvuil**

MMMM

Artikel 5.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.13~~ 5.14 Toepassingsbereik**

1. Afdeling 5.3 is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.
2. Deze afdeling is alleen van toepassing binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.
- ~~2~~ 3. In afwijking van het eerste lid is deze afdeling niet van toepassing op geluid door een activiteit:
  - a. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezondeerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
  - b. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar;
  - c. op een niet-geluidgevoelige gevel;
- ~~3~~ 4. Deze afdeling is alleen van toepassing op het geluid door activiteiten bij detailhandelsactiviteit als:
  - a. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van meer dan 1,5 kW, met uitzondering van elektromotoren met een vermogen van 0,25 kW of minder; of
  - b. een of meer stookinstallaties aanwezig zijn met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW.

NNNN

Artikel 5.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.14~~ 5.15 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking**

1. In afwijking van artikel ~~5.13~~ 5.14, ~~tweede derde~~ lid onder b, is deze afdeling ook van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een bestaand geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van dit omgevingsplan voor de duur van niet meer dan tien jaar of in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. In afwijking van artikel ~~5.13~~ 5.14, ~~tweede derde~~ lid onder b, is deze afdeling niet van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is als:
  - a. de activiteit al werd verricht voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en op een locatie is toegelaten op grond van:
    1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
    2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en

- b. het geluidgevoelig gebouw mag worden gebouwd op grond van:
  1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
  2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. In afwijking van artikel ~~5.13~~5.14 is paragraaf 5.3 niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.

O000

Het opschrift van artikel 5.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.15~~ 5.16 Geluid: meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit**

PPPP

Het opschrift van artikel 5.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.16~~ 5.17 Geluid: waar waarden gelden**

QQQQ

Het opschrift van artikel 5.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.17~~ 5.18 Geluid: functionele binding**

RRRR

Het opschrift van artikel 5.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.18~~ 5.19 Geluid: onderzoek**

SSSS

Artikel 5.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.19~~ 5.20 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel ~~5.18~~5.19, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

TTTT

Het opschrift van artikel 5.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.20~~ 5.21 Toepassingsbereik**

UUUU

Het opschrift van artikel 5.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.21~~ 5.22 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen**

VVVV

Artikel 5.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.22~~ 5.23 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: tankstation**

1. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is, in afwijking van artikel ~~5.21~~ 5.22, eerste, derde en vierde lid, het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden, op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 5.3.4. Hierbij moet voldaan worden aan de grenswaarden voor de binnenniveaus voor de avond als bedoeld in artikel ~~5.21~~ 5.22, tweede lid, tabel 5.3.2.

**Tabel 5.3.4 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden.**

|                                                                             | 07.00 – 21.00 uur | 21.00 - 07.00 uur |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ als gevolg van activiteiten | 50 dB(A)          | 40 dB(A)          |
| Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten               | 70 dB(A)          | 60 dB(A)          |

2. De in het eerste lid opgenomen maximale geluidniveaus  $L_{A,max}$  zijn niet van toepassing op laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 21.00 uur.

WWWW

Artikel 5.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.23~~ 5.24 Geluid: buiten beschouwing laten van geluidbronnen**

1. Bij het bepalen van de geluidniveaus, bedoeld in artikel ~~5.21~~ 5.22 en artikel ~~5.22~~ 5.23, blijft buiten beschouwing:
  - a. het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;
  - b. het geluid voor het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, en ook het geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden;
  - c. het geluid van het traditioneel ten gehore brengen van muziek tijdens het hijsen en strijken van de nationale vlag bij zonsopkomst en zonsondergang op militaire terreinen;
  - d. het ten gehore brengen van muziek wegens het oefenen door militaire muziekkorpsen in de buitenlucht gedurende de dagperiode met een maximum van twee uur per week op militaire terreinen;
  - e. het ten gehore brengen van onversterkte muziek, behalve voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.
2. Bij het bepalen van het maximale geluidniveau ( $L_{A,max}$ ), bedoeld in artikel ~~5.21~~ 5.22 en artikel ~~5.22~~ 5.23, blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:
  - a. het komen en gaan van bezoekers bij een activiteit waarvan horeca-, sport- of recreatieactiviteiten de kern vormen; of
  - b. het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan;
  - c. onversterkt stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee is vermengd.

3. De maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ), bedoeld in artikel ~~5.21~~5.22 artikel ~~5.22~~5.23, zijn tussen 23.00 en 7.00 uur niet van toepassing op aandrijfgeluid van motorvoertuigen bij het laden en lossen als:
  - a. voor die activiteit het in die periode geldende maximale geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) niet te bereiken is door het treffen van maatregelen; en
  - b. het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 m van het motorvoertuig niet hoger is dan 65dB(A).

XXXX

Artikel 5.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.24~~ ~~5.25~~ Geluid: festiviteiten**

1. De waarden, bedoeld in artikel ~~5.21~~5.22 en artikel ~~5.23~~5.24, zijn voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:
  - a. festiviteiten die bij of krachtens gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor die verordening geldt; en
  - b. andere festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het aantal bij of krachtens die verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van bedrijfssector kan verschillen en niet meer bedraagt dan twaalf per kalenderjaar.
2. Een festiviteit die ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

YYYY

Het opschrift van artikel 5.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.25~~ ~~5.26~~ Geluid: meet- en rekenbepalingen**

ZZZZ

Artikel 5.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.26~~ ~~5.27~~ Toepassingsbereik**

1. Deze afdeling is van toepassing op:
  - a. een locatie van een activiteit, anders dan ~~het~~een woonactiviteit, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; of
  - b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan ~~het~~de woonactiviteit, die op een locatie is toegelaten op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
2. In afwijking van het eerste lid is deze afdeling niet van toepassing op:
  - a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
  - b. een trillinggevoelig gebouw dat op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar, met uitzondering van artikel ~~5.27~~5.28;
  - c. activiteiten die in de hoofdzaak in de openbare ruimte worden verricht en evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen, met uitzondering van artikel ~~5.27~~5.28 tot en met artikel ~~5.30~~5.31; en
  - d. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

AAAAA

Het opschrift van artikel 5.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.27~~ 5.28 Trillingen: meerdere activiteiten beschouwen als een activiteit**

BBBBB

Het opschrift van artikel 5.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.28~~ 5.29 Trillingen: functionele binding**

CCCCC

Het opschrift van artikel 5.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.29~~ 5.30 Trillingen: waarden voor trillingen**

DDDDD

Het opschrift van artikel 5.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.30~~ 5.31 Trillingen: meet- en rekenbepalingen**

EEEEE

Het opschrift van artikel 5.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.31~~ 5.32 Toepassingsbereik**

FFFFF

Het opschrift van artikel 5.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.32~~ 5.33 Voorkomen of beperken van geurhinder**

GGGGG

Artikel 5.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.33~~ 5.34 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het verrichten van nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, dit omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift.

HHHHH

Het opschrift van artikel 5.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.34~~ 5.35 Nazorg na afloop van saneren van de bodem

IIII

Artikel 5.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.35~~ 5.36 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het graven in de bodem waarbij het bodemvolume waarin wordt gegraven kleiner dan of gelijk is aan 25 m<sup>3</sup> en sprake is van:
  - a. locaties waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is verleend als bedoeld in artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is; of
  - b. locaties of gebieden waar de bodem diffuus is verontreinigd tot boven de interventiewaarde bodemkwaliteit zoals dat blijkt uit:
    1. een bodemkwaliteitskaart als bedoeld in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder b, van de Omgevingswet; of
    2. een bodemkwaliteitskaart vastgesteld op grond van artikel 25c, derde lid van het Besluit bodemkwaliteit.
    3. locaties of gebieden waarvoor na de invoering van de Omgevingswet middels bodemonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een verontreiniging boven de interventiewaarde.
2. Graven in de bodem als bedoeld in het eerste lid omvat ook:
  - a. het zeven van de uitkomende grond op dezelfde locatie;
  - b. het tijdelijk opslaan van grond; en
  - c. het terugplaatsen van grond na afloop van tijdelijk uitnemen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het graven in de waterbodem.

JJJJ

Artikel 5.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.36~~ 5.37 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.35~~ 5.36, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit;
  - c. de verwachte duur ervan; en
  - d. de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens.
2. Onverwijld na het wijzigen van de begrenzing of de verwachte datum van het begin van de activiteit worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. als het alleen gaat om het tijdelijk uitnemen van grond zonder tijdelijke opslag; en
  - b. op het graven in de bodem in verband met een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

KKKK

Het opschrift van artikel 5.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.37~~ 5.38 Bodem en afval: tijdelijke opslag van vrijkomende grond

LLLLL

Het opschrift van artikel 5.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.38~~ 5.39 Bodem en afval: milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven

MMMMM

Paragraaf 5.6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

*Paragraaf 5.6.3 Activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico*

## Artikel ~~5.39~~ 5.40 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op een activiteit op een locatie waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is vastgesteld krachtens artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

## Artikel ~~5.40~~ 5.41 Bodem: mitigerende maatregelen

Degene die een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.39~~5.40, verricht, neemt in het belang van bescherming van de bodem maatregelen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verlangd om verdere verontreiniging van de bodem te voorkomen of te beperken of, als dat redelijkerwijs mogelijk is in samenhang met de activiteit die wordt verricht, ongedaan te maken.

NNNNN

Artikel 5.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.41~~ 5.42 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van:

- a. een bodemsanering of grondwatersanering;
- b. een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering; en
- c. ontwatering.

OOOOO

Artikel 5.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.42~~ 5.43 Gegevens en bescheiden

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.41~~5.42, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de lozing; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit;
  - c. de beschikbare (bodem)kwaliteitsgegevens.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Het eerste en tweede lid gelden niet voor het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering, als:
  - a. het lozen niet langer dan 48 uur duurt; of
  - b. het lozen plaatsvindt bij woonactiviteit.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid worden de gegevens en bescheiden ten minste vijf werkdagen voor het begin van het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering verstrekt, als het lozen langer duurt dan 48 uur maar niet langer dan 8 weken.

PPPPP

Het opschrift van artikel 5.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.43~~ 5.44 Lozen van grondwater bij saneringen**

QQQQQ

Het opschrift van artikel 5.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.44~~ 5.45 Lozen van grondwater bij ontwatering**

RRRRR

Het opschrift van artikel 5.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.45~~ 5.46 Meet- en rekenbepalingen**

SSSSS

Artikel 5.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.46~~ 5.47 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat:

- a. niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening;
- b. geen drainagewater als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
- c. geen afvalwater van een kas, als bedoeld in paragraaf 4.78 van het Besluit activiteiten leefomgeving, is.

TTTTT

Het opschrift van artikel 5.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.47~~ 5.48 Gegevens en bescheiden**

UUUUU

Het opschrift van artikel 5.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.48~~ 5.49 Lozen van afvloeiend hemelwater**

VVVVV

Artikel 5.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.49~~ 5.50 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van huishoudelijk afvalwater.

WWWWW

Artikel 5.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.50~~ 5.51 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.52~~ 5.53, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. het aantal inwonerequivalenten dat wordt geloosd;
  - b. de wijze van behandeling van het afvalwater; en
  - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het eerste en tweede lid gelden niet voor het lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit een spoorvoertuig als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet.

XXXXX

Het opschrift van artikel 5.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.51~~ 5.52 Geen voedselvermaling**

YYYYY

Het opschrift van artikel 5.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.52~~ 5.53 Lozen van huishoudelijk afvalwater**

ZZZZZ

Het opschrift van artikel 5.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.53~~ 5.54 Zuiveringsvoorziening huishoudelijk afvalwater**

AAAAA

Het opschrift van artikel 5.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.54~~ 5.55 Meet- en rekenbepalingen**

BBBBB

Artikel 5.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.55~~ 5.56 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van koelwater dat niet afkomstig is van een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

CCCCCC

Artikel 5.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.56~~ 5.57 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.55~~ 5.56, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de maximale warmtevracht; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

DDDDDD

Het opschrift van artikel 5.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.57~~ 5.58 Koelwater**

EEEEEE

Artikel 5.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.58~~ 5.59 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van reinigingswerkzaamheden, conserveringswerkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden aan bouwwerken.

FFFFFF

Het opschrift van artikel 5.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.59~~ 5.60 Periodiek reinigen**

GGGGGG

Artikel 5.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.60~~ 5.61 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het opslaan en overslaan van goederen.

HHHHHH

Het opschrift van artikel 5.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.61~~ 5.62 Inerte goederen**

IIIIII

Artikel 5.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.62~~ 5.63 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.60~~5.61, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de opgeslagen goederen; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Dit artikel is niet van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van woonactiviteit.

JJJJJJ

Het opschrift van artikel 5.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.63~~ 5.64 Lozen bij opslaan van inerte goederen**

KKKKKK

Het opschrift van artikel 5.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.64~~ 5.65 Meet- en rekenbepalingen**

LLLLLL

Het opschrift van artikel 5.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.65~~ 5.66 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute bij opslaan van lekkende, uitlogende en vermestende goederen**

MMMMMM

Artikel 5.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.66~~ 5.67 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig uit:

- a. een openbaar ontwateringsstelsel of een openbaar hemelwaterstelsel; en
- b. een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet.

NNNNNN

Het opschrift van artikel 5.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.67~~ 5.68 Lozen vanuit openbaar hemelwaterstelsel en openbaar ontwateringsstelsel**

OOOOOO

Het opschrift van artikel 5.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.68~~ 5.69 Lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit andere systemen**

PPPPPP

Artikel 5.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.69~~ 5.70 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het schoonmaken en in gebruik nemen van middelen voor het opslaan, transporteren en distribueren van drinkwater of warm tapwater als bedoeld in artikel 1 van de Drinkwaterwet of van huishoudwater als bedoeld in artikel 1 van het Drinkwaterbesluit.

QQQQQQ

Het opschrift van artikel 5.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.70~~ 5.71 Schoonmaken drinkwaterleidingen**

RRRRRR

Artikel 5.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.71~~ 5.72 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater dat vrijkomt bij een calamiteitenoefening.
2. Het eerste lid geldt niet voor het lozen van afvalwater afkomstig van een permanente voorziening voor het oefenen van brandbestrijdingstechnieken, bedoeld in artikel 3.259 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

SSSSSS

Artikel 5.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.72~~ 5.73 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel ~~5.71~~5.72, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de activiteit; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

TTTTTT

Het opschrift van artikel 5.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.73~~ 5.74 Lozen bij calamiteitenoefeningen**

UUUUUU

Artikel 5.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.74~~ 5.75 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het reinigen van installaties en voorzieningen voor het maken van betonmortel en het inwendig reinigen van voertuigen waarin betonmortel is vervoerd, als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

VVVVVV

Artikel 5.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.75~~ 5.76 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.74~~5.75 worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de lozingsroute;
  - b. de aard en omvang van de lozing; en
  - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

WWWWWWW

Het opschrift van artikel 5.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.76~~ 5.77 Water**

XXXXXX

Het opschrift van artikel 5.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.77~~ 5.78 Meet- en rekenbepalingen**

YYYYYY

Artikel 5.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.78~~ 5.79 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het uitwassen van beton, als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

ZZZZZZ

Artikel 5.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.79~~ 5.80 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.78~~5.79 worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de lozing; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

AAAAAAA

Het opschrift van artikel 5.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.80~~ 5.81 Water**

BBBBBBB

Het opschrift van artikel 5.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.81~~ 5.82 Meet- en rekenbepalingen**

CCCCCCC

Artikel 5.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.82~~ 5.83 Toepassingsbereik**

1. Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het ontwikkelen of afdrukken van fotografisch materiaal.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op:
  - a. digitaal afdrukken; en
  - b. ontwikkelen of afdrukken van fotografisch materiaal bij woonactiviteit.

DDDDDDD

Artikel 5.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.83~~ 5.84 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.82~~5.83 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
    3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
    4. de ligging van de bedrijfsriolering; en
    5. de plaats van de lozingspunten;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

EEEEEEE

Het opschrift van artikel 5.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.84~~ 5.85 Water

FFFFFFF

Het opschrift van artikel 5.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.85~~ 5.86 Meet- en rekenbepalingen

GGGGGGG

Artikel 5.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.86~~ 5.87 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het uitwendig wassen van motorvoertuigen.
2. Deze afdeling is niet van toepassing:
  - a. als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat; en
  - b. op wassen van motorvoertuigen bij woonactiviteit tenzij hier sprake is van een apart regenwaterriool.

HHHHHHH

Het opschrift van artikel 5.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.87~~ 5.88 Bodem

IIIIII

Het opschrift van artikel 5.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.88~~ 5.89 Water

JJJJJJJ

Het opschrift van artikel 5.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.89~~ 5.90 Meet- en rekenbepalingen

KKKKKKK

Artikel 5.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Artikel ~~5.90~~ 5.91 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locatie woonwijk Tolhek van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen met:
  - a. keukenapparatuur;
  - b. grootkeukenapparatuur;
  - c. een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen; of
  - d. een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen of een aansluitwaarde van ten hoogste 100 kW.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing als een activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat, met uitzondering van het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

LLLLLLL

Artikel 5.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.91~~ 5.92 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.90~~5.91 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
    3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
    4. de ligging van de bedrijfsriolering; en
    5. de plaats van de lozingspunten;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die woonactiviteit of werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

MMMMMMM

Het opschrift van artikel 5.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.92~~ 5.93 Water**

NNNNNNN

Het opschrift van artikel 5.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.93~~ 5.94 Geur**

OOOOOOO

Paragraaf 5.11.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### *Paragraaf 5.11.2 Voedingsmiddelenindustrie*

#### **Artikel ~~5.94~~ 5.95 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locatie woonwijk Tolhek van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.129, eerste lid, 3.130 of 3.131 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

### Artikel ~~5.95~~ 5.96 Geur: beginnen of uitbreiden activiteit

1. Het beginnen of uitbreiden in capaciteit van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.94~~5.95 is alleen toegestaan als nieuwe geurhinder op een geurgevoelig gebouw wordt voorkomen.
2. Het eerste lid is ook van toepassing op het wijzigen van de activiteit, als die wijziging leidt tot een grotere of andere geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig gebouw.
3. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid bij maatwerkvoorschrift een bepaalde mate van nieuwe geurhinder ter plaatse van geurgevoelige objecten toestaan, indien het belang van de bescherming van het milieu zich daartegen niet verzet. Bij het stellen van het maatwerkvoorschrift is artikel ~~5.32~~5.33 van overeenkomstige toepassing. In maatwerkschrift kunnen voorschriften worden opgenomen om een aanvaardbaar geurklimaat te borgen.

PPPPPPP

Artikel 5.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.96~~ 5.97 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locatie woonwijk Tolhek van toepassing op:
  - a. het slachten van ten hoogste 10.000 kilogram levend gewicht aan dieren per week en het broeien, koken of pekelen van daarbij vrijkomende dierlijke bijproducten;
  - b. het uitsnijden van vlees van karkassen of karkasdelen;
  - c. het uitsnijden van vis; of
  - d. het uitsnijden en pekelen van organen.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing als een activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

QQQQQQQ

Artikel 5.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.97~~ 5.98 Gegevens en bescheiden

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.96~~5.97 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
    3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
    4. de ligging van de bedrijfsriolering;
    5. de plaats van de lozingspunten; en
    6. de plaats waar bodembedreigende stoffen worden gebruikt, geproduceerd of uitgestoten;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

RRRRRRR

Artikel 5.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.98~~ 5.99 Water: lozingsroute en zuivering**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater vindt het slachten van dieren en het broeien, koken of pekelen van daarbij vrijkomende dierlijke bijproducten inpandig plaats.
2. Te lozen afvalwater kan worden geloosd in een vuilwaterriool, als dat afvalwater afkomstig is van:
  - a. het bewerken van dierlijke bijproducten; of
  - b. het reinigen en desinfecteren van ruimtes waar een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.96~~5.97 is uitgevoerd.
3. Het afvalwater wordt niet geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool.
4. Vethoudend afvalwater dat wordt geloosd, wordt voor vermenging met ander afvalwater geleid door:
  - a. een vetafscheider en slibvangput volgens NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2;
  - b. een vetafscheider en slibvangput die zijn geplaatst voor 14 september 2004 en zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater dat wordt geloosd; of
  - c. een flocculatieafscheider die is geplaatst voor 1 januari 2013 en is afgestemd op de hoeveelheid afvalwater dat wordt geloosd.
5. In afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2 kan met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan in die normen vermeld worden volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de afscheider.
6. Het afvalwater wordt niet door een biologische zuivering geleid.
7. Dit artikel is niet van toepassing op afvalwater afkomstig van woonactiviteit.

SSSSSS

Het opschrift van artikel 5.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.99~~ 5.100 Geur: voorkomen of beperken geurhinder**

TTTTTT

Het opschrift van artikel 5.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.100~~ 5.101 Bodem: bodembeschermende voorziening**

UUUUUUU

Het opschrift van artikel 5.101 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.101~~ 5.102 Bodem: eindonderzoek bodem**

VVVVVVV

Het opschrift van artikel 5.102 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.102~~ 5.103 Bodem: rapport van het eindonderzoek bodem**

WWWWWWW

Het opschrift van artikel 5.103 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

---

**Artikel ~~5.103~~ 5.104 Gegevens en bescheiden: beëindigen activiteit**

XXXXXXX

Het opschrift van artikel 5.104 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.104~~ 5.105 Bodem: herstel van de bodemkwaliteit**

YYYYYYY

Het opschrift van artikel 5.105 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.105~~ 5.106 Informeren: herstelwerkzaamheden**

ZZZZZZZ

Artikel 5.106 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.106~~ 5.107 Water: opruimen gemorste en gelekke stoffen**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater worden bij het pekelen van dierlijke bijproducten en organen de gemorste of gelekke stoffen zoveel mogelijk zonder verder toevoegen van water opgeruimd en afgevoerd als afvalstof en wordt zoveel mogelijk voorkomen dat deze stoffen in het afvalwater terecht kunnen komen.
2. Dit artikel is niet van toepassing op afvalwater afkomstig van een woonactiviteit.

AAAAAAA

Artikel 5.107 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.107~~ 5.108 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het met een acculader laden van een natte accu die vloeibare bodembedreigende stoffen bevat.

BBBBBBBB

Het opschrift van artikel 5.108 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.108~~ 5.109 Bodem: bodembeschermende voorziening**

CCCCCCCC

Artikel 5.109 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.109~~ 5.110 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het bieden van parkeergelegenheid in een parkeergarage met meer dan 20 parkeerplaatsen die voorzien is van mechanische ventilatie.

DDDDDDDD

Het opschrift van artikel 5.110 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.110~~ 5.111 Gegevens en bescheiden**

EEEEEEEE

Het opschrift van artikel 5.111 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.111~~ 5.112 Lucht en geur: afvoeren emissies**

FFFFFFF

Artikel 5.112 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.112~~ 5.113 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het bieden van gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht waarbij terreinverlichting wordt toegepast.

GGGGGGG

Artikel 5.113 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.113~~ 5.114 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.112~~ 5.113 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

HHHHHHHH

Het opschrift van artikel 5.114 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.114~~ 5.115 Licht**

IIIIIIII

Artikel 5.115 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.115~~ 5.116 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het opslaan van vaste mest met een totaal volume van ten minste 3 m<sup>3</sup> en ten hoogste 600 m<sup>3</sup>.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing:
  - a. op het opslaan van vaste mest, korter dan twee weken op één plek; en
  - b. als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in artikel 3.90, 3.200, 3.208, 3.211, 3.215 of 3.225 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

JJJJJJJ

Artikel 5.116 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.116~~ 5.117 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.115~~ 5.116 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
    3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
    4. de ligging van de bedrijfsriolering;
    5. op welke punten welk afvalwater wordt geloosd;
    6. of de punten waarop afvalwater wordt geloosd, zijn aangesloten op het eigen vuilwaterriool of een schoonwaterriool; en
    7. op welke lozingsroutes het eigen vuilwaterriool en een schoonwaterriool uitkomen;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

KKKKKKKK

Het opschrift van artikel 5.117 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.117~~ 5.118 Bodem: opslag**

LLLLLLLL

Het opschrift van artikel 5.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.118~~ 5.119 Water: lozingsroute**

MMMMMMMM

Het opschrift van artikel 5.119 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.119~~ 5.120 Geur**

NNNNNNNN

Artikel 5.120 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.120~~ 5.121 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing op het fokken, houden of trainen van meer dan 25 vogels of meer dan 5 zoogdieren.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in artikel 3.200 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

OOOOOOOO

Artikel 5.121 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.121~~ 5.122 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel ~~5.120~~ 5.121 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
    3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
    4. de ligging van de bedrijfsriolering; en
    5. de plaats van de lozingspunten;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl;
  - d. per dierenverblijf voor het houden van landbouwhuisdieren:
    1. gegevens over het aantal landbouwhuisdieren per diercategorie dat ten hoogste zal worden gehouden;
    2. een beschrijving van het huisvestingssysteem en van de aanvullende techniek; en
    3. een beschrijving van het ventilatiesysteem;
  - e. per dierenverblijf waar landbouwhuisdieren met geuremissiefactor worden gehouden:
    1. een plattegrondtekening op schaal met de ligging van de dierenverblijven, de emissiepunten en een overzicht van ventilatoren met diameter; en
    2. een doorsnedetekening per dierenverblijf met de goothoogte, de nokhoogte en de hoogte van het emissiepunt; en
  - f. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

PPPPPPPP

Het opschrift van artikel 5.122 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.122~~ 5.123 Bodem: bodembeschermende voorziening**

QQQQQQQQ

Het opschrift van artikel 5.123 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.123~~ 5.124 Water: lozingsroute en emissiegrenswaarde**

RRRRRRRR

Het opschrift van artikel 5.124 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.124~~ 5.125 Meet- en rekenbepalingen**

SSSSSSSS

Artikel 5.125 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.125~~ 5.126 Toepassingsbereik**

1. Deze afdeling is alleen binnen de locaties woonwijk Tolhek en oranjepark van toepassing.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

TTTTTTTT

Het opschrift van artikel 5.126 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.126~~ 5.127 Omgevingsvergunning verwerken polyesterhars**

UUUUUUUU

Het opschrift van artikel 5.127 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.127~~ 5.128 Omgevingsvergunning installeren gesloten bodemenergiesysteem**

VVVVVVVV

Het opschrift van artikel 5.128 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.128~~ 5.129 Omgevingsvergunning opslaan propaan of propeen**

WWWWWWWW

Het opschrift van artikel 5.129 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.129~~ 5.130 Omgevingsvergunning antihagelkanonnen**

XXXXXXXX

Het opschrift van artikel 5.130 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.130~~ 5.131 Omgevingsvergunning biologische agens**

YYYYYYYY

Het opschrift van artikel 5.131 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.131~~ 5.132 Omgevingsvergunning genetisch gemodificeerde organismen

ZZZZZZZZ

Het opschrift van artikel 5.132 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.132~~ 5.133 Omgevingsvergunning opslaan dierlijke meststoffen

AAAAAAAAA

Het opschrift van artikel 5.133 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.133~~ 5.134 Vangnetvergunning lozen in de bodem

BBBBBBBBB

Het opschrift van artikel 5.134 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.134~~ 5.135 Vangnetvergunning lozen in schoonwaterriool

CCCCCCCCC

Artikel 5.135 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.135~~ 5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten

Op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten, bedoeld in de artikelen ~~5.128~~5.129 tot en met ~~5.134~~5.135, zijn de beoordelingsregels, bedoeld in de artikelen 8.9 tot en met 8.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, van overeenkomstige toepassing.

DDDDDDDDD

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 7 Financiële bepalingen

[Gereserveerd]

#### Afdeling 7.1 Algemene regels kostenverhaal

##### Artikel 7.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling is alleen van toepassing op de locatie woongebied-transformatie.

##### Artikel 7.2 Raming van de inbrengwaarde

De inbrengwaarde wordt als volgt geraamd:

- a. de raming van de inbrengwaarde van huidige bebouwde gronden wordt bij voorkeur vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 8.17, lid 1 onder a, Omgevingsbesluit;
- b. de inbrengwaarde in artikel 7.2, onder a wordt verhoogd met sloopkosten, saneringskosten en grondwerk als daar sprake van is;
- c. de inbrengwaarde in artikel 7.2, onder a en overige kosten genoemd in artikel 7.2, onder a zijn gebaseerd op marktconforme uitgangspunten;
- d. de inbrengwaarde van de openbare ruimte wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 8.17, lid 1 onder a, Omgevingsbesluit.

### **Artikel 7.3 Raming plan- en voorbereidingskosten**

Bij de raming van de plan- en voorbereidingskosten wordt in dit omgevingsplan uitgegaan van het bedrag dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 Omgevingsregeling.

### **Artikel 7.4 Raming meerwijkse kosten**

De kosten waarvan een kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft worden naar rato van een objectieve maatstaf aan het kostenverhaalsgebied toegerekend, zowel met als zonder tijdvak.

### **Artikel 7.5 Raming overige kosten**

De ramingen van de overige kosten is gebaseerd op marktconforme onderbouwde uitgangspunten.

### **Artikel 7.6 Raming opbrengsten**

De opbrengsten van de grond worden geraamd met de residuele methode, de comparatieve methode, dan wel normatief bepaald.

### **Artikel 7.7 Aftopping**

Onder de totale te verhalen kosten wordt verstaan:

- a. bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten, na aftrek van subsidies en bijdragen van derden, dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald in het kostenverhaalsgebied.
- b. bij kostenverhaal zonder tijdvak: het bedrag van de kosten, dat op grond van artikel 13.15, tweede lid, Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald in het kostenverhaalsgebied.

### **Artikel 7.8 Verdeling kosten bij kostenverhaal**

1. Voor het verdelen van de te verhalen kosten wordt het uitgeefbaar gebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.
2. Bij de indeling naar uitgiftecategorieën wordt uitgegaan van:
  - a. een basiseenheid per uitgiftecategorieën, zoals een m<sup>2</sup> grondoppervlakte uitgeefbaar gebied;
  - b. een gewichtsfactor per uitgiftecategorieën, waarin de verhouding van de gronduitgiftepreizen tussen de uitgiftecategorieën per basiseenheid wordt weergegeven;
  - c. gewogen eenheden, zijnde de uitkomst van de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor binnen een uitgiftecategorieën.
3. Voor de berekening van het totale aantal gewogen eenheden van het uitgeefbaar gebied worden de totaalsommen van de gewogen eenheden van de verschillende uitgiftecategorieën bij elkaar opgeteld.
4. De te verhalen bijdrage per gewogen eenheid wordt berekend door het totaal verhaalbare bedrag aan kosten te delen door het totale aantal gewogen eenheden.

### **Artikel 7.9 Bruto kostenverhaalsbijdrage**

De bruto kostenverhaalsbijdrage op de peildatum voor een binnen het uitgeefbaar gebied gelegen (gedeelte van een) eigendom wordt bepaald door vermenigvuldiging van aan dat (gedeelte van dat) eigendom toegekende aantal gewogen eenheden met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid.

### **Artikel 7.10 Netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal met tijdvak**

De op grond van een kostenverhaalsbeschikking verschuldigde netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal met tijdvak wordt berekend door op de bruto kostenverhaalsbijdrage de volgende kosten in mindering te brengen:

- a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de kosten die door de aanvrager tot het moment van de aanvraag zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan.

### **Artikel 7.11 Netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal zonder tijdvak**

De netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal zonder tijdvak wordt bepaald door de bruto kostenverhaalsbijdrage te vergelijken met de waardevermeerdering van de in de aanvraag betrokken uitgeefbare gronden. De netto kostenverhaalsbijdrage kan niet hoger zijn dan de waardevermeerdering.

### **Artikel 7.12 Indieningsvereisten kostenverhaalsbeschikking**

De aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking moet de volgende gegevens en bescheiden aan de het college van burgemeester en wethouders verstrekken:

- a. naam aanvrager, huidig woonadres, emailadres en telefoonnummer;
- b. gegevens tweede aanvrager (optioneel);
- c. datum start activiteit;
- d. locatie van de kostenverhaalsplichtige activiteit - met zo nodig een verkavelingskaart - met aanduiding van de te realiseren kostenverhaalsplichtige activiteit per subcategorie en de bijbehorende aantallen;
- e. overzicht van door de aanvrager gemaakte kosten, zoals voorzien in dit omgevingsplan.

### **Artikel 7.13 Eindafrekening**

1. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene activiteiten, werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de bij de kostenverhaalsbeschikking vastgestelde kostenverhaalsbijdrage opnieuw berekend op basis van de daadwerkelijke kosten van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen en de daadwerkelijke verdeling van de opbrengsten over de kostenverhaalsplichtige activiteit.
3. De herberekende kostenverhaalsbijdrage bedoeld in artikel 7.13, tweede lid wordt contant gemaakt naar het tijdstip van het vaststellen van de beschikking.
4. Als uit de nieuw berekende kostenverhaalsbijdrage volgt dat de gemeente een gedeelte van de eerder betaalde kostenverhaalsbijdrage moet terugbetalen, wordt die geldsom vermeerderd met de rente tot het moment waarop de eindafrekening plaats vindt.
5. De gemeente kan de in artikel 7.13, vierde lid berekende geldsom betalen aan een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald, als het volgende wordt overgelegd aan de gemeente:
  - a. een bewijs dat diegene recht heeft op de terugbetaling;
  - b. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van de andere belanghebbende.

### **Artikel 7.14 Eindafrekening op verzoek**

1. Op een verzoek om een eindafrekening op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, Omgevingswet, wordt jaarlijks in de eerste week van juli door burgemeester en wethouders beslist, als het verzoek uiterlijk 31 mei is ontvangen.
2. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
  - b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling; en
  - c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 7.13.
4. Na een eindafrekening op verzoek kan geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe eindafrekening.

### **Artikel 7.15 Indexering**

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, de eindafrekening of

een eindafrekening op verzoek de index van de vigerende grondexploitatie toegepast die bij het kostenverhaalsgebied hoort.

### **Artikel 7.16 Rente**

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, de eindafrekening of een eindafrekening op verzoek, de rente van de vigerende grondexploitatie toegepast die bij het kostenverhaalsgebied hoort.

### **Artikel 7.17 Discontering**

Bij het vaststellen van de eindafrekening of de eindafrekening op verzoek wordt de nieuw berekende bijdrage verdisconteerd met de gemiddelde discontovoet tussen de vaststelling van de beschikking en de datum van de eindafrekening of de tussentijdse eindafrekening.

### **Artikel 7.18 Substitutie**

Tot de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking mag een uitgiftecategorieën wisselen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, waarbij wel minimaal de oorspronkelijke netto bijdrage van de in de aanvraag begrepen gronden voldaan moet worden.

## **Afdeling 7.2 Kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied Oranjepark**

### **Artikel 7.19 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is alleen van toepassing op de locatie oranjepark.

### **Artikel 7.20 Aanduiding van het tijdvak en fasering**

1. Het kostenverhaalsgebied oranjepark kent een tijdvak van 10 jaar met ingang van de dag van inwerkingtreding van dit artikel.
2. In onderstaande tabel is de fasering van kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de kostenverhaalsopzet, procentueel weergegeven.

*Fasering kosten en opbrengsten*

|                             | Boekwaarde: | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|-----------------------------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Kostensoorten</b>        |             |      |      |      |      |      |      |
| Verwerving / inbrengwaarden | 65%         | 22%  | 13%  |      |      |      |      |
| Sloop                       |             |      | 100% |      |      |      |      |
| Onderzoek en milieu         |             |      | 100% |      |      |      |      |
| Bouwrijp maken              |             |      |      | 67%  | 33%  |      |      |
| Woonrijp maken              |             |      |      | 4%   | 4%   | 29%  | 63%  |
| Plankosten                  | 100%        | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Bijkomende kosten           | 0%          | 6%   | 6%   | 6%   | 77%  | 6%   | 0%   |
| <b>Opbrengsten</b>          |             |      |      |      |      |      |      |
| Grondopbrengsten wonen      |             | 0%   | 0%   | 0%   | 50%  | 50%  | 0%   |
| Overige opbrengsten         |             | 0%   | 47%  | 0%   | 53%  | 0%   | 0%   |

### **Artikel 7.21 Gehanteerde parameters**

1. Op basis van de geraamde fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar het einde van het tijdvak gerekend (de eindwaarde) en vervolgens naar het begin van het tijdvak (de contante waarde). In onderstaande tabel zijn de parameters voor rente en indexering van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

### Parameters

| Parameters dynamische eindwaardeberekening |            |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------|------------|------|------|------|------|------|
| Startdatum exploitatie                     | 2026       |      |      |      |      |      |
| NCW datum                                  | 01-01-2026 |      |      |      |      |      |
| Einddatum exploitatie                      | 2031       |      |      |      |      |      |
| Prijspeildatum                             | 01-01-2026 |      |      |      |      |      |
|                                            | 2026       | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| Index op kosten:                           | 3,0%       | 2,5% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Index op opbrengsten:                      | 5,0%       | 3,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Discontering:                              | 2,0%       | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |

### Parameters voor rente en indexering van de totale kosten en totale opbrengsten

-

2. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, de eindafrekening of een eindafrekening op verzoek de index van de vigerende grondexploitatie toegepast die bij het kostenverhaalsgebied hoort. De huidige indexen zijn in de grondexploitatie opgenomen.
3. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, de eindafrekening of een eindafrekening op verzoek, de rente van de vigerende grondexploitatie toegepast die bij het kostenverhaalsgebied hoort. De huidige rente is in de grondexploitatie opgenomen.

### Artikel 7.22 Meerwijkse kosten

Meerwijkse kosten van het verplaatsen van de zendmast zijn verwerkt onder de bijkomende kosten van de overige kosten.

### Artikel 7.23 Raming van de inbrengwaarde

De inbrengwaarde wordt gewaardeerd op basis van artikel 8.17, lid 1 onder a, Omgevingsbesluit. Het bedrag is voorlopig op basis van eerdere taxaties geraamd op € 5.414.175 netto contante waarde (ncw). De nadere onderbouwing is opgenomen in de bijlage betreffende de taxatie.

#### Raming inbrengwaarde

| Inbrengwaarde gronden       | Nominaal           | Contante waarde    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Verwerving / inbrengwaarden | € 5.572.076        | € 5.130.482        |
| Sloop                       | € 300.321          | € 283.693          |
| <b>Totaal</b>               | <b>€ 5.872.397</b> | <b>€ 5.414.175</b> |

### Artikel 7.24 Raming van de plan- en voorbereidingskosten

De plan- en voorbereidingskosten bedragen op netto contante waarde (ncw) € 1.160.663, zoals opgenomen in de plankostenscan.

#### Raming plankosten

|               | Nominale waarde | Contante waarde |
|---------------|-----------------|-----------------|
| A5 Plankosten | € 1.268.559     | € 1.160.663     |

### Artikel 7.25 Raming van de andere (verhaalbare) kosten

De overige aan het kostenverhaalsgebied oranjepark toe te rekenen kosten worden geraamd op € 2.856.477 netto contante waarde (ncw), zie onderstaande tabel en onderbouwing in de bijlage betreffende de SSK-raming.

#### Raming andere (verhaalbare) kosten

|                        | Nominale waarde    | Contante waarde    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| A1 Onderzoek en milieu | € 550.000          | € 519.547          |
| A2 Bouwrijp maken      | € 542.222          | € 523.687          |
| A3 Woonrijp maken      | € 1.476.890        | € 1.473.485        |
| A4 Bijkomende kosten   | € 350.000          | € 339.757          |
| <b>Totaal</b>          | <b>€ 2.919.072</b> | <b>€ 2.856.477</b> |

### Tabel toevoegen

## Artikel 7.26 Raming van de opbrengsten

De raming van de opbrengsten is als volgt:

### Raming opbrengsten

| Opbrengsten                    | Eenhedsprjs | Hoove<br>heid | Eenheid        | Nominaal            | Contante waarde     | m <sup>2</sup> BVO | CW/m <sup>2</sup> BVO |
|--------------------------------|-------------|---------------|----------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Wonen incl OVB                 |             |               |                |                     |                     |                    |                       |
| Sociaal 1                      | € 13.975    | 39            | woningen       | € 545.099           | € 548.644           | 2.340              | € 234                 |
| Sociaal 2                      | € 13.975    | 18            | woningen       | € 251.543           | € 253.220           | 1.566              | € 162                 |
| Bereikbaar 1                   | € 66.745    | 37            | woningen       | € 2.543.561         | € 2.560.525         | 2.368              | € 1.081               |
| Bereikbaar 2                   | € 84.064    | 33            | woningen       | € 2.774.117         | € 2.792.618         | 3.168              | € 882                 |
| Duur                           | € 114.927   | 36            | woningen       | € 4.137.355         | € 4.164.949         | 4.927              | € 845                 |
| Wonen excl OVB                 |             |               |                |                     |                     |                    |                       |
| Sociaal 1 (blok 1)             | € 12.635    | 5             | woningen       | € 63.176            | € 63.598            | 300                | € 212                 |
| Sociaal 2 (blok 1)             | € 12.635    | 2             | woningen       | € 25.271            | € 25.439            | 174                | € 146                 |
| Bereikbaar 1 (blok 1)          | € 62.156    | 5             | woningen       | € 310.782           | € 312.854           | 320                | € 978                 |
| Bereikbaar 2 (blok 1)          | € 76.007    | 4             | woningen       | € 304.029           | € 306.057           | 384                | € 797                 |
| Duur (blok 1)                  | € 103.912   | 5             | woningen       | € 519.559           | € 523.024           | 684                | € 764                 |
| Overige opbrengsten            |             |               |                |                     |                     |                    |                       |
| Maatschappelijke voorzieningen | € 170       | 500           | m <sup>2</sup> | € 85.120            | € 85.053            |                    | € 170                 |
| Subsidie                       | 1           |               |                | € 74.183            | € 71.610            |                    |                       |
| <b>Totaal</b>                  |             |               |                | <b>€ 11.633.705</b> | <b>€ 11.707.592</b> |                    |                       |

## Artikel 7.27 Toets maximaal verhaalbare kosten

De totaalsom van de contante kosten exclusief subsidies volgens uit de artikelen 7.22 tot en met 7.25 is lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten uit uitgifte volgens uit artikel 7.26.. Alle contante kosten kunnen daardoor worden verhaald.

## Artikel 7.28 Berekening kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

De kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid is aangegeven in onderstaande tabel.

### Kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

| verhaalbare kosten per gewogen eenheid  |                    |                      |                 |                      |                 |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Uitgiftecategorie                       | Basiseenheid       | uitgifteprijs<br>per | Gewichts-factor | Totaal basiseenheden | Gewogeneenheden |
| Sociaal 1                               | m <sup>2</sup> BVO | 234                  | 1,6             | 2.340                | 3.753           |
| Sociaal 2                               | m <sup>2</sup> BVO | 162                  | 1,1             | 1.566                | 1.732           |
| Bereikbaar 1                            | m <sup>2</sup> BVO | 1081                 | 7,4             | 2.368                | 17.514          |
| Bereikbaar 2                            | m <sup>2</sup> BVO | 882                  | 6,0             | 3.168                | 19.101          |
| Duur                                    | m <sup>2</sup> BVO | 845                  | 5,8             | 4.927                | 28.488          |
| Maatschappelijke voorzieningen          | m <sup>2</sup> BVO | 170                  | 1,2             | 500                  | 582             |
| Sociaal 1 (blok 1)                      | m <sup>2</sup> BVO | 212                  | 1,5             | 300                  | 435             |
| Sociaal 2 (blok 1)                      | m <sup>2</sup> BVO | 146                  | 1,0             | 174                  | 174             |
| Bereikbaar 1 (blok 1)                   | m <sup>2</sup> BVO | 978                  | 6,7             | 320                  | 2.140           |
| Bereikbaar 2 (blok 1)                   | m <sup>2</sup> BVO | 797                  | 5,5             | 384                  | 2.093           |
| Duur (blok 1)                           | m <sup>2</sup> BVO | 764                  | 5,2             | 684                  | 3.577           |
| <b>Totaal</b>                           |                    |                      |                 | <b>16.732</b>        | <b>79.589</b>   |
|                                         |                    |                      |                 |                      |                 |
| Te verhalen kosten (CW)                 | €                  | 9.431.314            |                 |                      |                 |
| Subsidie (CW)                           | €                  | -71.610              |                 |                      |                 |
| Tekort op de grondopbrengsten (CW)      | €                  | -                    |                 |                      |                 |
| Te verhalen kosten incl. macroaftopping | €                  | 9.359.704            |                 |                      |                 |
| Bijdrage per eenheid                    | €                  | 117,6                |                 |                      |                 |

## Artikel 7.29 Berekening bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

Op de peildatum is de netto contante waarde (ncw) van de bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorieën in het kostenverhaalsgebied te zien in de onderstaande tabel.

### Bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

| Uitgifte categorie    | Bruto Bijdrage<br>/ m <sup>2</sup> BVO | Bruto Bijdrage /<br>woning of BVO |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| Sociaal 1             | 189 €                                  | 11.318                            |
| Sociaal 2             | 130 €                                  | 11.318                            |
| Bereikbaar 1          | 870 €                                  | 55.666                            |
| Bereikbaar 2          | 709 €                                  | 68.070                            |
| Duur                  | 680 €                                  | 93.061                            |
| Maatschappelijk       | 137 €                                  | 137                               |
| Sociaal 1 (blok 1)    | 171 €                                  | 10.231                            |
| Sociaal 2 (blok 1)    | 118 €                                  | 10.231                            |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | 786 €                                  | 50.330                            |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | 641 €                                  | 61.546                            |
| Duur (blok 1)         | 615 €                                  | 84.142                            |

## Artikel 7.30 Bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom

Op de peildatum is de netto contante waarde (ncw) van de bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom in het kostenverhaalsgebied te zien in de onderstaande tabel. De onderbouwing van de toerekening van de kosten is te vinden in bijlage bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom.

### Bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom

| Uitgifte categorie    | Burch Onnes | F. J. J. van Winden | J. Das    | G.m. Lisse | Gemeente    |
|-----------------------|-------------|---------------------|-----------|------------|-------------|
| Sociaal 1             | € 113.158   | € 56.579            | € 11.316  | € 11.316   | € 248.948   |
| Sociaal 2             | € 56.579    | € 22.632            | € 11.316  | € -        | € 113.158   |
| Bereikbaar 1          | € 556.655   | € 278.328           | € 55.666  | € 55.666   | € 1.113.310 |
| Bereikbaar 2          | € 612.631   | € 272.281           | € 68.070  | € 68.070   | € 1.225.263 |
| Duur                  | € 930.607   | € 465.303           | € 93.061  | € 93.061   | € 1.768.153 |
| Maatschappelijk       | € 19.004    | € 9.502             | € 1.900   | € 1.900    | € 36.108    |
| Sociaal 1 (blok 1)    | € -         | € -                 | € -       | € -        | € 51.156    |
| Sociaal 2 (blok 1)    | € -         | € -                 | € -       | € -        | € 20.463    |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | € -         | € -                 | € -       | € -        | € 25.1652   |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | € -         | € -                 | € -       | € -        | € 246.185   |
| Duur (blok 1)         | € -         | € -                 | € -       | € -        | € 420.708   |
| Bruto bijdrage        | € 2.286.634 | € 1.104.624         | € 241.328 | € 230.013  | € 5.495.104 |
| Inbrengwaarde         | € 625.107   | € 419.807           | € 71.299  | € 78.815   | € 1.296.157 |
| Netto bijdrage        | € 1.661.527 | € 684.817           | € 170.029 | € 151.198  | € 4.198.947 |

EEEEEEEE

Artikel 8.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 8.1 Toepassingsbereik

Hoofdstuk 8 is alleen van toepassing binnen de ~~locatie~~locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

FFFFFFF

Artikel 8.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 8.2 Betrekken archeologisch deskundige bij beoordeling aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders betreft een archeologisch deskundige bij de beoordeling van het bij de aanvraag overgelegde rapport, bedoeld in ~~4.1284.138~~.

GGGGGGGG

Artikel 8.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 8.4 Advies gemeentelijke monumentenactiviteit

Voordat wordt beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit als bedoeld in artikel ~~4.1154.125~~, of op verzoek van een ander bevoegd gezag over die aanvraag wordt geadviseerd, vraagt het college van burgemeester en wethouders advies aan de gemeentelijke adviescommissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet en de Erfgoedverordening gemeente Pijnacker-Nootdorp 2022.

HHHHHHHH

Artikel 8.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 8.8 Advies Veiligheidsregio Haaglanden

Voordat wordt beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of voor een ander gebruik van een gebouw of terrein, wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden met het oog op de aanwezigheid van voldoende bluswater als bedoeld in artikel ~~4.274.28~~, adequate en veilige opstelplaatsen als bedoeld in artikel ~~4.294.30~~ en op een goede bereikbaarheid van het terrein of gebouw als bedoeld in artikel ~~4.284.29~~.

IIIIIIII

Artikel 11.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 11.1 Toepassingsbereik**

Hoofdstuk 11 is alleen van toepassing binnen de ~~locatie~~locaties woonwijk Tolhek en oranjepark.

JJJJJJJJ

Artikel 22.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 22.60 Geluid: onderzoek**

1. In de volgende gevallen wordt er een geluidonderzoek verricht:
  - a. als tussen 19.00 en 7.00 uur per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, tenzij het gaat om het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden of een activiteit waarvan horeca-activiteiten de kern vormen;
  - b. bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 m, bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
  - c. als in de buitenlucht metalen in bulk worden overgeslagen of in de buitenlucht metalen mechanisch worden bewerkt;
  - d. bij het reinigen van afvalwater door waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit van 120.000 of meer vervuilingseenheden;
  - e. bij het neutraliseren van airbags of gordelspanners door deze te ontsteken;
  - f. bij het vervaardigen van betonmortel of betonwaren;
  - g. bij een binnenschietbaan als de afstand van de binnenschietbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw kleiner is dan 50 m;
  - h. bij een buitenschietbaan als bedoeld in artikel 22.79; en
  - i. als het op basis van de aard van de activiteit aannemelijk is dat:
    1. in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, het equivalente geluidniveau ( $L_{Aeq}$ ) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
      - i I. 70 dB(A), als die ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen; of
      - ii II. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder i; of
    2. in de buitenlucht of op een open terrein muziek ten gehore zal worden gebracht.
2. Het gemiddelde aantal transportbewegingen is een gemiddelde gemeten over de periode van een jaar.
3. Voor een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, geldt in afwijking van het eerste lid, onder a, het aantal transportbewegingen tussen 19.00 en 6.00 uur.
4. Uit het rapport van een geluidonderzoek, bedoeld in het eerste lid, blijkt op grond van verrichte geluidsmetingen of geluidsberekeningen of wordt voldaan aan:
  - a. de waarden, bedoeld in de paragrafen 22.3.4.2, 22.3.4.3 en 22.3.4.4; of
  - b. de van toepassing zijnde geluidswaarden van de omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. In het rapport wordt aangegeven welke voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat de waarden, bedoeld onder a en b, worden overschreden.

KKKKKKKKK

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Bijlage I Bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

Voor de toepassing van hoofdstuk 2 tot en met 11 wordt verstaan onder:

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>aanvrager kostenverhaalsbeschikking</i>          | <u>diegene die een verzoek doet voor een kostenverhaalsbeschikking;</u>                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>         | cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezondeer industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld; |
| <i>agrarische activiteit</i>                        | het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of houden van dieren;                                                                                                                                                                                           |
| <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>bebouwingsgebied</i>                             | achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;                                                                                                                                                                                     |
| <i>bebouwingspercentage</i>                         | achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;                                                                                                                                                                                     |
| <i>bed and breakfast</i>                            | het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;                                                                                                                           |
| <i>bedrijfsactiviteit</i>                           | het bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit;                                                                                    |
| <i>beroep en/of bedrijf aan huis</i>                | beroeps- en/of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;                                                                                                             |
| <i>bouwlaag</i>                                     | een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;                                                                            |
| <i>BRL SIKB 2000</i>                                | beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;                                                                                                                                                                                                     |
| <i>BRL SIKB 7000</i>                                | beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodem-saneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;                                                                                                                                           |
| <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>dakkapel</i>                   | een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>dakopbouw</i>                  | een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderziden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>detailhandelsactiviteit</i>    | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. In dit plan worden een horeca-activiteit alsmede het uitsluitend via internet aanbieden van diensten en producten, waarbij geen verkoopruimte voor rechtstreekse verkoop aanwezig is en aflevering ter plaatse aan consumenten plaatsvindt, niet als detailhandelsactiviteit aangemerkt;                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>dienstverleningsactiviteit</i> | het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>distributienet voor warmte</i> | collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>dunnen</i>                     | kappen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van een houtopstand;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i><u>eindafrekening</u></i>      | <u>afrekening van betaalde kostenverhaalsbijdrage(n) als bedoeld in artikel 13.20 Omgevingswet;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>erf</i>                        | terreindeel dat bij een pand of overig bouwwerk hoort dat niet nader wordt ingewonnen en dat bestaat uit een mengvorm van begroeiing verharding en of water;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>geluidsscherm</i>              | een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het beperken van geluid van een weg of een spoorweg;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>geurgevoelig object</i>        | <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gebouw: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dat op grond van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk woonactiviteit of menselijk verblijf; en</li> <li>2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk woonactiviteit of menselijk verblijf; en</li> <li>3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk woonactiviteit of menselijk verblijf; of</li> </ol> </li> <li>b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.</li> </ol> |
| <i>gezoneerd industrieterrein</i> | industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>hoeksituatie</i>               | situatie waarbij het erf minimaal aan twee zijden naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is én waarvan de grenzen met dat openbaar toegankelijk gebied elkaar snijden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>hospitaverhuur</i>                           | verhuur van een deel van een woning door een eigenaar/bewoner die zelf hoofdverblijf heeft in de woning. Waarbij: <ul style="list-style-type: none"> <li>• minder dan 50% van de woning wordt verhuurd aan een ander huishouden;</li> <li>• het hurende huishouden per volwassene tenminste één kamer heeft (uitzondering geldt voor echtparen en bij geregistreerd partnerschap);</li> <li>• de huurders gemiddeld over minimaal 12 m<sup>2</sup> woonruimte beschikken;</li> <li>• voorzieningen zoals keuken, douche en toilet worden gedeeld door verhuurder en huurder;</li> </ul> |
| <i>HOV-verbinding</i>                           | Hoogwaardig openbaarvervoersverbinding;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>huishouden</i>                               | persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>inbrengwaarde</i>                            | <u>de waarde van de gronden die tot ontwikkeling komen binnen het kostenverhaalsgebied;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>infrastructuuractiviteit</i>                 | een activiteit gericht op het beheren van verharde gemeentewegen en lokale spoorwegen als bedoeld in artikel 3.26 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inbegrip van het aanleggen en wijzigen van die wegen of spoorwegen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>ISO 11423-1</i>                              | ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>kabel of leiding</i>                         | kabel als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet of een andere kabel of leiding, bedoeld voor het transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of van energie, met inbegrip van mantelbuizen, ondergrondse en bovengrondse ondersteuningswerken en beschermingswerken;                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>kantooractiviteit</i>                        | het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>kappen</i>                                   | rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een boom tot gevolg kunnen hebben;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>kortdurend verblijf</i>                      | bewoning voor een periode korter dan een half jaar;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>kostenverhaalsbeschikking</i>                | <u>beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>kostenverhaalsbijdrage</i>                   | <u>de op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet verschuldigde geldsom;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>kostenverhaalsgebied</i>                     | <u>gebied zoals bedoeld in artikel 13.14, eerste lid onder a van de Omgevingswet;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>kostenverhaalsplichtige activiteit</i>       | <u>bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i> | landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. varkens, kippen, schapen of geiten; en</li> <li>b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. rundvee tot 24 maanden;</li> <li>2. kalkoenen;</li> <li>3. eenden; of</li> <li>4. parelhoenders;</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i> | landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;                                                                                                       |
| <i>maatschappelijke activiteit</i>                 | een activiteit met het oog op educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening; |
| <u>macro-aftopping</u>                             | <u>de begrenzing van het kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, Omgevingswet;</u>                                                                                                                                      |
| 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;                                                                             |
| NEN 6600-1                                         | NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;                                                                                                                                                               |
| NEN 6965                                           | NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;                                                                              |
| NEN 6966                                           | NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;                                                        |
| NEN-EN 858-1/A1                                    | 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;                                 |
| NEN-EN 858-2                                       | 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;                                       |
| NEN-EN 872                                         | NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;                                                                                                  |
| NEN-EN 1825-1                                      | NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;                                                                                       |
| NEN-EN 1825-2                                      | NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;                                                                                    |
| NEN-EN 12566-1                                     | NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;                                                                                                               |
| NEN-EN 12673                                       | 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 doorstrooinjectie 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 gechloreerde 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 hydroxybenzonitrillen 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><i>netto contante waarde (ncw)</i></u>   | <u>de huidige waarde van toekomstige bedragen, waarbij rekening gehouden wordt met indexering, rente en de tijdsperiode;</u>                                                                                                                                                    |
| <i>nutsvoorzieningen</i>                    | voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie; |
| <u><i>objectieve maatstaf</i></u>           | <u>een maatstaf die meetbaar en controleerbaar is als m<sup>2</sup> bvo, aantal, woningequivalent of WOZ-waarde;</u>                                                                                                                                                            |
| <i>ondergeschikte bouwdelen</i>             | ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;                                                             |
| <i>onzelfstandige woonruimte</i>            | woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een badkamer, toilet en keuken;                                                                    |
| <u><i>opbrengsten</i></u>                   | <u>gemiddelde netto contante waarde (ncw) van de grondopbrengst van één type activiteit binnen een kostenverhaalsgebied conform artikel 8.16 Omgevingsbesluit;</u>                                                                                                              |
| <i>openbare weg</i>                         | openbare weg als bedoeld in de Wegenwet;                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>parkeren</i>                             | parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;                                                                                                                                                                                      |
| <u><i>peildatum</i></u>                     | <u>de datum waarop de berekeningen zijn gemaakt en die gezien kan worden als start van de exploitatie;</u>                                                                                                                                                                      |
| <u><i>plan- en voorbereidingskosten</i></u> | <u>kosten als bedoeld in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling;</u>                                                                                                                                                                                                             |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>raamprostitutiebedrijf</i>     | een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees zich aanbieden aan het publiek door zich opvallend aan een raam aan de straat te vertonen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>recreatie-activiteit</i>       | een activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>restaurant/snackbar</i>        | een bedrijf, dat bestaat uit het verstrekken van hoofdzakelijk maaltijden en daaraan ondergeschikt dranken al dan niet voor consumptie ter plaatse, al dan niet met bezorgservice en/of afhaalgelegenheid (restaurant/snackbar);                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>samenvoegen van woningen</i>   | het samenvoegen van twee of meer zelfstandige woningen tot één zelfstandige woning;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>seksinrichting</i>             | een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf en raamprostitutiebedrijf;                                                                                                                                                                       |
| <i>sportactiviteit</i>            | een activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de fysieke of mentale prestaties door middel van training en wedstrijden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>straatpeil</i>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</li> <li>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;</li> </ol>                                                                                                                                  |
| <u><i>uitgiftecategorieën</i></u> | <u>soort grondgebruiksfuncties waarvoor gronden kunnen worden uitgegeven;</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>verkameren</i>                 | het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar woonactiviteit is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimte aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning;                                                                                                                                                                                                             |
| <i>voertuigen</i>                 | voertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>voorgevel</i>                  | de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een hoofdgebouw gelegen gevel;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>voorgevelrooilijn</i>          | de in het geometrisch informatieobject (werkingsgebied) als zodanig aangegeven lijn die buitenwerks loopt waar de voorgevel van een gebouw zich bevindt of dient te bevinden en/of de denkbeeldige lijn in het verlengde van die lijn;                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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>woning</i>                     | een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>woningsplitsing</i>            | het opsplitsen van één zelfstandige wooneenheid in twee of meer zelfstandige woning;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

---

|                                |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>woonactiviteit</i>          | activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte en/of woning;                                                                                                                                                         |
| <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>zelfstandige woonruimte</i> | woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.                                   |

LLLLLLLLL

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

**Bijlage III Bij artikel ~~3-263.28~~ van dit omgevingsplan**

MMMMMMMMMM

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### Bijlage IV Overzicht Informatieobjecten

|                                                                               |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>aandeel sociale huur</u>                                                   | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/8e6ac0441328409c90bd2c13ecd30c3e/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <u>bebouwingspercentage</u>                                                   | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/99dba5d38ccd4a02a457df4a14a9f366/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <i>belemmeringengebied buisleiding - watertransportleiding</i>                | <i>/join/id/regdata/gm1926/2025/ca7142cbd04941aa99e74835706af0b1/nld@2025-07-14;14123295</i>  |
| <i>belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - brandstofleiding</i> | <i>/join/id/regdata/gm1926/2025/fcd7e32eb6904052af-ee5fb195198215/nld@2025-07-14;14123295</i> |
| <i>belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen - gasleiding</i>       | <i>/join/id/regdata/gm1926/2025/1d06899623a2481fb1bac-ca311c0a5d0/nld@2025-07-14;14123295</i> |
| <i>beperkingengebied beschermingszone waterkering</i>                         | <i>/join/id/regdata/gm1926/2025/b989a88aff1841e08e36e0a1e3ed35dc/nld@2025-07-14;14123295</i>  |
| <i>beperkingengebied waterkering</i>                                          | <i>/join/id/regdata/gm1926/2025/961f55747d754287825fd94c0d654783/nld@2025-07-14;14123295</i>  |
| <u>bouwhoogte</u>                                                             | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/9017c209b81e47cc87a8ae44efbcc163/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <u>bouwvlak-gebouw</u>                                                        | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/84de5ba103b041dfa7590c05063df932/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <u>bouwvlak-hoofdgebouw</u>                                                   | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/639330e601a0404ebac6485895f6b5e6/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <i>brandvoorschriftengebied</i>                                               | <i>/join/id/regdata/gm1926/2024/42d1c5b943d1478e8f9b4e7bc6140f8b/nld@2025-07-14;14123295</i>  |
| <u>geluidaandachtsgebied - industrie</u>                                      | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/ab1629c29fdb4e0e92ad98319bbeac14/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <u>geluidaandachtsgebied - lokaal spoor</u>                                   | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/fb4151b8eb9842ff8cf553e23c500063/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <i>gemeentelijk monument</i>                                                  | <i>/join/id/regdata/gm1926/2024/d420828edd2f497c8c34dacde27bed71/nld@2025-07-14;14123295</i>  |
| <u>hoogteaccent-oranjepark</u>                                                | <u>/join/id/regdata/gm1926/2026/0992c8bfe97a42bd83eb31bec372764c/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <i>horeca</i>                                                                 | <i>/join/id/regdata/gm1926/2024/579f9120c8874e9db9e67beb9c13069d/nld@2025-07-14;14123295</i>  |

|                                                                      |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>infrastructuur</i>                                                | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/0698b355d4154ecf80dfd442cb339dc/nld@2025-07-14;14123295</a>    |
|                                                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/0698b355d4154ecf80dfd442cb339dc/nld@2026-06-08;09582485</a>    |
| <i>maatschappelijk</i>                                               | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/f9a707c563694c02a12067e17c5bde60/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
|                                                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/f9a707c563694c02a12067e17c5bde60/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>maatschappelijk-oranjepark</i>                                    | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2026/09f29e0239aa447f9bc680ba8386716c/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>onderwijs</i>                                                     | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2025/7ddef-fecce2444a3b9a20cdf03ec56a33/nld@2025-07-14;14123295</a> |
| <i>oranjepark</i>                                                    | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2026/a71e87b7a5304971b9e15422d90e1fd1/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>restaurant/snackbar</i>                                           | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2025/7e479317b82a4d77bf67728a77b8f533/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
| <i>te verwachten archeologisch monument</i>                          | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/7cbb65e09d32419196567673cd26fa66/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
| <i>te verwachten archeologisch monument met een hoge verwachting</i> | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/e2742c5b1ef74dcea752c2607e7c2195/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
| <i>tijdelijk deel omgevingsplan</i>                                  | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/8c294ae126af42c2a3f2968f5e532619/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
|                                                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/8c294ae126af42c2a3f2968f5e532619/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>water</i>                                                         | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/a3c6ef549bf345fc-be4da83ab9d2fd5f/nld@2025-07-14;14123295</a>  |
| <i>wonen</i>                                                         | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/6059bd697a674ab59b942d0db09b39ea/nld@2025-07-14;14123295</a>   |
|                                                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/6059bd697a674ab59b942d0db09b39ea/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>woningen</i>                                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2026/2471d16651714edaa7d12a882da4acfb/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>woningtype</i>                                                    | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2026/657b3ff9c2c64a3c88bbcf-fa782c313ae/nld@2026-06-08;09582485</a> |
| <i>woongebied-transformatie</i>                                      | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2026/cf88c5d6010643c784d8f98a1644d942/nld@2026-06-08;09582485</a>   |
| <i>woonwijk Tolhek</i>                                               | <a href="#">/join/id/regdata/gm1926/2024/ec25d2079f98481b8f857c684c70a9df/nld@2025-07-14;14123295</a>   |

NNNNNNNNNN

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen**

|                                                  |                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>grondexploitatie</u>                          | <u>/join/id/regda-ta/gm1926/2026/f9a9f3045cc3477497936efdb3846d78/nld@2026-06-08;09582485</u>  |
| <u>plankostenscan</u>                            | <u>/join/id/regda-ta/gm1926/2026/8ba0d1e1e86641bc9a02ef831b47ae-ba/nld@2026-06-08;09582485</u> |
| <u>bruto kostenverhaalsbijdrage per eigendom</u> | <u>/join/id/regda-ta/gm1926/2026/552c28c2ccbd477ab0ce75593a0ad94f/nld@2026-06-08;09582485</u>  |

OOOOOOOOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **7.2.2.5 Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines**

Paragraaf 5.1.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot externe veiligheid bij opslag, productie, gebruik en vervoer gevaarlijke stoffen en windturbines. In deze paragraaf zijn bepalingen opgenomen op het gebied van externe veiligheidsrisico's voor omgevingsplannen. Deze regels betreffen, naast het toepassingsbereik, in de eerste plaats instructieregels op het gebied van het zogenaamde plaatsgebonden risico (zie daarvoor artikel 5.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Deze instructieregels hebben ofwel het karakter van een in acht te nemen regel ofwel van een regel waarmee rekening moet worden gehouden. Deze paragraaf bevat, naast regels voor het bepalen van zogeheten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden, het aanwijzen van bouwvoorschriftengebieden voor brand en explosie, ook regels voor het afwegen van de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (groepsrisico).

Artikel 5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat deze paragraaf van toepassing is op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Gelet op artikel 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is deze paragraaf ook van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties.

Bij het toelaten van risicobedrijven moet worden voldaan aan de overige in paragraaf 5.1.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving gestelde instructieregels. Bij een wijziging van het omgevingsplan waarmee de in dat artikel bedoelde risicobedrijven worden toegelaten, moet worden gemotiveerd op welke wijze aan de instructieregels uitvoering wordt gegeven.

#### **Plaatsgebonden risico**

Artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat in een omgevingsplan (behoudens enkele uitzonderingen) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht wordt genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Dit artikel ziet op het uitgangspunt dat mensen in kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen en op kwetsbare locaties, zoals grote recreatieterreinen, niet aan een plaatsgebonden risico van meer dan één op de miljoen per jaar mogen worden blootgesteld. Dit is om burgers een bepaald basisbeschermingsniveau te garanderen. Met het plaatsgebonden risico gaat het om een risico als rechtstreeks gevolg van een ongeval met een activiteit met externe veiligheidsrisico's, zowel voor activiteiten met gevaarlijke stoffen als voor risico's vanwege windturbines.

Bij een wijziging van het omgevingsplan, moet worden gemotiveerd dat aan het in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen vereiste wordt voldaan.

### **Aandachtsgebieden**

In artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden drie aandachtsgebieden geïntroduceerd: het brandaandachtsgebied, het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen, ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Het aanwijzen van brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden gebeurt in het Besluit kwaliteit leefomgeving zelf. De aandachtsgebieden gelden zonder dat deze in een omgevingsplan worden aangewezen. Doordat aandachtsgebieden gelden wordt in een vroeg stadium duidelijkheid geboden over de mogelijke gevolgen die bij een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen optreden. Initiatiefnemers, gemeenten en andere belanghebbenden kunnen hier rekening mee houden bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven.

Bij een wijziging van het omgevingsplan die betrekking heeft op een aandachtsgebied moet worden gemotiveerd op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

### **Voorschriftgebieden**

Op grond van artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan in een omgevingsplan gehele aandachtsgebied worden aangewezen als voorschriftgebied, of slechts een deel van het aandachtsgebied. De locaties waar een zeer kwetsbaar gebouw (zoals een verpleeghuis of een basisschool) is toegelaten moeten in ieder geval als brand- of explosievoorschriftgebied worden aangewezen.

In het voorschriftgebied gelden alleen voor (vervangende) nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen aanvullende bouwweisen. Die bouwvoorschriften zijn geregeld in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Na aanwijzing van het voorschriftgebied gelden deze voorschriften rechtstreeks op grond van dat besluit. Bestaande gebouwen, die niet verbouwd of vervangen worden, hoeven niet te voldoen aan deze aanvullende bouwweisen. Als de voorschriftgebieden (nog) niet in het omgevingsplan zijn aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouwweisen, met uitzondering van zeer kwetsbare gebouwen. Ook gelden de aanvullende bouwweisen niet voor bestaande gebouwen binnen het voorschriftgebied en gedeelten van het bouwwerk die buiten het voorschriftgebied zijn gelegen.

Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet als voorschriftgebied worden aangewezen. Om toch te komen tot passende bescherming tegen gifwolken gelden (voor nieuwbouw) generieke bouwweisen zoals het meest geschikte ventilatiesysteem, zoals we deze nu kennen vanuit het Bouwbesluit 2012. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Deze bepaling biedt ruimte voor gemeenteraden om in een omgevingsplan waarvan de concrete invulling nog niet vaststaat toch alvast aandachtsgebieden toe te laten voor toekomstige activiteiten en deze locatie aan te wijzen als brandvoorschriften- of explosievoorschriftgebied. Aangezien deze bepaling een bevoegdheid inhoudt, hoeft niet voor elke locatie waar een aandachtsgebied is toegelaten een voorschriftgebied te worden aangewezen. Als echter eenmaal een aandachtsgebied geldt omdat een bepaalde activiteit met externe veiligheidsrisico's wordt verricht, dan is aanwijzing van een voorschriftgebied in ieder geval verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

De voorschriftgebieden voor brand en explosie worden wel in het omgevingsplan aangewezen. Dat gebeurt met toepassing van artikel ~~4.189~~ 4.199. De daadwerkelijke aanwijzing vindt per gebied plaats. Bij het wijzigingen van het omgevingsplan waarmee dit gebeurt, wordt gemotiveerd op welke wijze aan de desbetreffende instructieregel uitvoering wordt gegeven.

### **Groepsrisico**

Artikel 5.15 bepaalt dat in een omgevingsplan voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een

explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening wordt gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

Deze bepaling heeft als doel de kans op maatschappelijke ontwrichting door het overlijden van grote groepen mensen te beperken. Binnen de aandachtsgebieden kunnen zich ongewone voorvallen met gevaarlijke stoffen voordoen, waarbij afhankelijk van de bevolkingsdichtheid in het gebied meer of minder slachtoffers kunnen vallen. Daarnaast kan schade optreden aan gebouwen, locaties en het milieu. In feite is dit artikel een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid.

Op grond van het eerste lid moet de gemeenteraad in het omgevingsplan rekening houden met de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied dat wordt veroorzaakt door een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Deze kans wordt aangeduid als het groepsrisico. Dit betekent onder meer dat de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte heeft bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied op een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan ook beantwoord worden aan de hand van demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

De wijze waarop de gemeenteraad kan voldoen aan de instructieregel om rekening te houden met het groepsrisico is geregeld in het tweede lid. Om te voldoen aan de plicht om met het groepsrisico rekening te houden worden achtereenvolgens de volgende opties worden overwogen: 1) De ruimtelijke ontwikkeling vindt buiten het aandachtsgebied plaats. 2) Het omgevingsplan biedt waarborgen dat binnen een aandachtsgebied zodanige maatregelen zijn getroffen dat de kans dat personen binnen een gebouw of op een locatie buiten een gebouw overlijden als gevolg van een brand, explosie of giftige stof voldoende wordt beperkt. 3) Het omgevingsplan bevat regels die het mogelijke aantal slachtoffers binnen het aandachtsgebied beperken.

De eerste optie biedt in beginsel de meeste bescherming. Bij de tweede optie gaat het om maatregelen waardoor de kans op het dodelijk letsel voor tien of meer personen in een gebouw en in het verlengde daarvan, schade aan milieu en economie, tot een maatschappelijk verantwoorde kleine kans wordt gereduceerd. De derde optie houdt in dat de gemeenteraad het mogelijke aantal slachtoffers kan beperken door een dichthedenbeleid te ontwikkelen voor het groepsrisico.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet worden gemotiveerd op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

### **Risicogebied externe veiligheid**

Artikel 5.16 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft de gemeenteraad een discretionaire bevoegdheid om een risicogebied aan te wijzen rondom een locatie waar bepaalde activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden toegelaten, zoals Seveso-inrichtingen. Uit de term risicogebied externe veiligheid blijkt al dat het gaat om specifieke gebieden met verhoogde externe veiligheidsrisico's. Het gaat in dit gebied om bedrijven waarvan de externe veiligheidsrisico's vanwege de aard, diversiteit of hoeveelheid van de aanwezige gevaarlijke stoffen en het type activiteiten binnen het bedrijf verhoogd zijn (chemische procesindustrie, bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen als onderdeel van de vervoersketen). Het gaat om een bijzondere regeling met het oogmerk bedrijven met verhoogde externe veiligheidsrisico's zo veel mogelijk te groeperen en op afstand te houden van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties. Dit artikel is erop gericht deze activiteiten de benodigde ontwikkelruimte te geven. Andere redenen om een risicogebied externe veiligheid aan te wijzen zijn de voordelen die voortvloeien uit het bij elkaar vestigen van risicoveroorzakende bedrijven: bedrijven kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen in het gebied, waaronder voorzieningen op het gebied van de rampbestrijding, overslaglocaties, buisleidingstraten, aanvoerroutes, energiecentrales enzovoort. Ook voor de omgeving heeft een risicogebied voordelen: de clustering van risicoveroorzakende bedrijven geeft een kleiner ruimtebeslag van het risicogebied en de scheiding tussen kwetsbare bebouwing en risicobedrijven is beter.

De daadwerkelijke aanwijzing van een risicogebied vindt per afzonderlijk wijzigingsbesluit plaats. Bijvoorbeeld bij het vervangen van het voorheen vastgestelde bestemmingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan waarmee dit gebeurt, wordt gemotiveerd op welke wijze aan de hierop betrekking hebbende instructieregels uitvoering wordt gegeven.

PPPPPPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **7.2.2.6 Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen**

Paragraaf 5.1.2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Kort gezegd houdt de instructieregel in dat in het omgevingsplan een belemmeringengebied moet worden aangewezen waaraan bepaalde, beschermende regels worden verbonden.

Voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen is het verplicht om in het omgevingsplan de ligging van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen weer te geven. Een belemmeringengebied buisleiding is bedoeld voor de veiligheid en het onderhoud van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Vanwege de veilige werking van de buisleiding zijn in dit gebied beperkingen gesteld aan het bouwen van bouwwerken en het toelaten van activiteiten die van invloed kunnen zijn op de buisleiding. Voorheen was dit geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Ook bij buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt het veiligheidsbeleid waarbij wordt uitgegaan van het aanhouden van voldoende afstand tot activiteiten met externe veiligheidsrisico's en de afweging van het groepsrisico in de aandachtsgebieden zoals beschreven bij de beleidsvernieuwing omgevingsveiligheid.

In dit omgevingsplan worden als belemmeringengebied aangewezen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen'. De bescherming van het betreffende belemmeringengebied vindt plaats in verschillende regelonderdelen van dit omgevingsplan (zie 3.2.5).

Artikel 5.19, onderdeel a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat een omgevingsplan, voor zover het van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding, kwetsbare gebouwen (tenzij die een functionele binding hebben met die buisleiding) en zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het toelaten van gebouwen en het gebruik ervan gebeurt met toepassing van de regels over gebruik en bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk 3 tot en met 5 van het omgevingsplan. De afweging wordt gemaakt per afzonderlijk wijzigingsbesluit waarmee vormen van gebruik en gebouwen op een bepaalde locatie worden toegelaten. Bij die afzonderlijke wijzigingsbesluiten wordt indien van toepassing gemotiveerd op welke wijze aan de instructieregels wordt voldaan.

Artikel 5.19, onderdeel b, onderdeel 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt verder dat in het omgevingsplan wordt gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bouwwerken. Bouwwerken, anders dan bedoeld in artikel 5.19, onderdeel a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zijn niet per definitie verboden. Ze kunnen worden toegestaan, maar wel onder voorwaarde dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad. Hiertoe is in paragraaf ~~4.2.15~~ **4.2.18** van het omgevingsplan een specifieke beoordelingsregel opgenomen die betrekking heeft op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 5.19, onderdeel b, onderdeel 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt tot slot dat in het omgevingsplan wordt gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van activiteiten die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, met uitzondering van graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten. In artikel ~~4.133~~ **4.143** van dit omgevingsplan is ter uitvoering daarvan aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen' een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Daarin zijn beschermende regels met betrekking tot aanlegactiviteiten (het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) opgenomen.

QQQQQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **7.2.5.5 Geluid door specifieke activiteiten**

Paragraaf 5.1.4.2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot geluid door enkele specifieke activiteiten.

## Windturbines en windparken

Artikel 5.74 en 5.75 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten instructieregels met betrekking tot windturbines en windparken. De instructieregels hebben betrekking op het toestaan in het omgevingsplan van zowel solitaire windturbines als van windparken of op het toestaan van geluidgevoelige gebouwen die belast worden met het geluid van windturbines. Kort gezegd houdt de instructieregel in dat de aangegeven standaardwaarden voor geluid door windturbines en windparken op geluidgevoelige gebouwen in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden andere waarden op te nemen. Op grond van de regels in dit omgevingsplan is het niet toegestaan windturbines en ~~windparken~~ windparken te realiseren.

## Civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen

Artikel 5.76 en 5.77 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten instructieregels met betrekking tot civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen. Deze zijn binnen Pijnacker-Nootdorp niet aanwezig. Op grond van de regels in dit omgevingsplan is het niet toegestaan civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en/of militaire springterreinen te exploiteren.

RRRRRRRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### 7.2.10.2 Monumenten

Artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van onder meer monumenten, zoals (bouw)werken, tuinen en parken en archeologische monumenten. In 3.2.4, ~~4.2.13~~4.2.16 en ~~4.2.14~~4.2.17 van dit omgevingsplan zijn ter uitvoering van onder andere deze instructieregel voor monumenten beschermende regelingen opgenomen.

#### Gemeentelijke monumenten

Paragraaf ~~4.2.13~~4.2.16 heeft betrekking op gemeentelijke monumenten die als zodanig zijn aangewezen. Paragraaf ~~4.2.14~~4.2.17 bevat een regeling ter bescherming van te verwachten archeologische monumenten.

De regeling voor gemeentelijke monumenten voorziet in beschermingsregels voor gemeentelijke monumenten. Er geldt onder meer een specifieke zorgplicht om beschadiging of vernieling te voorkomen, en een vergunningplicht voor bepaalde activiteiten in, aan op of bij het gemeentelijk monument. Op termijn zullen alle bestaande gemeentelijke monumenten met een locatieaanduiding in het omgevingsplan worden aangewezen. Voor een meer inhoudelijke toelichting op de wijze waarop gemeentelijke monumenten worden beschermd (en dus aan artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving uitvoering wordt gegeven) wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

#### Provinciale monumenten

Over provinciale monumenten bevat de provinciale omgevingsverordening instructieregels voor omgevingsplannen. Met de regels over provinciale monumenten wordt uitvoering gegeven aan een instructieregel in de provinciale omgevingsverordening. Meer daarover in het vervolg van deze toelichting.

#### Rijksmonumenten

Met betrekking tot rijksmonumenten bevat het omgevingsplan geen regels. De regulering van rijksmonumenten is op rijksniveau geregeld. Zo bevat artikel 5.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet, de vergunningplicht voor het verrichten van een rijksmonumentenactiviteit. Daaronder wordt verstaan een activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermde rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. De Omgevingswet bevat verder aanvullende regels over bijvoorbeeld de beoordeling van vergunningaanvragen, die verder uitgewerkt zijn in Algemene maatregel van bestuur (zie onder andere artikel 5.22 Omgevingswet). Nadere regels (waaronder een algemene zorgplicht en beoordelingsregels) zijn opgenomen in hoofdstuk 13 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De bescherming van rijksmonumenten is daarmee uitputtend

op rijksniveau geregeld. Wel is het bevorderen van het gebruik van monumenten ook van toepassing op rijksmonumenten.

### **Bevordering gebruik van monumenten**

Artikel 5.130, tweede lid, onderdeel c, bepaalt dat bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden. Deze bepaling omvat het beginsel dat het gebruik van gebouwd cultureel erfgoed kan bijdragen aan de instandhouding ervan – leegstand betekent op termijn verval. Eventuele wijzigingen voor hedendaags gebruik en herbestemming dienen daarbij met respect voor de monumentale waarden plaats te vinden. Dit onderdeel implementeert artikel 11 van het verdrag van Granada.

Deze instructieregel heeft betrekking op zowel gemeentelijke, provinciale als rijksmonumenten. Aan deze regel wordt uitvoering gegeven bij besluiten tot wijziging van het omgevingsplan die betrekking hebben op het gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.

### **Voorkomen van aantasting van de omgeving van monumenten**

Artikel 5.130, tweede lid, onderdeel d, onder 1, bepaalt dat bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

De instructieregel vraagt gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen om aantasting van de omgeving van (voor)beschermd monumenten te voorkomen. Het gaat bij dit onderdeel niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

Deze instructieregel heeft betrekking op zowel gemeentelijke, provinciale als rijksmonumenten. De afweging welke regels te stellen kan niet in zijn algemeenheid worden gemaakt, maar vindt plaats in het kader van afzonderlijke wijzigingsbesluiten waarbij bijvoorbeeld bebouwingsactiviteiten worden toegestaan. Aan deze regel wordt uitvoering gegeven bij besluiten tot wijziging van het omgevingsplan waarmee bebouwing in de omgeving van monumenten wordt mogelijk gemaakt.

SSSSSSSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **8.1 Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken**

Onder oud recht beoordeelde de gemeente bij nieuwbouw of verbouw met een welstandstoets of het bouwwerk paste in de omgeving. Dit gebeurde op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarbij gold de welstandsnota als beoordelingskader. De welstandsnota volgt uit het toenmalig artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Hierin stond dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mochten zijn met redelijke eisen van welstand. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht.

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. De Omgevingswet laat gemeenten vrij invulling te geven aan het welstandstoezicht. Wel is in artikel 4.19 van de Omgevingswet bepaald dat als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

In het omgevingsplan zijn beoordelingsregels voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken met betrekking tot uiterlijk en plaatsing van bouwwerken opgenomen in paragraaf 4.2.2. Daarbij is bepaald dat die beoordeling plaatsvindt volgens de criteria

van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dat staat in artikel ~~4.324.33~~ van de planregels. In deze paragraaf wordt ook bepaald dat zolang de welstandsnota nog niet is vervangen, de welstandstoets plaatsvindt aan de hand van de welstandsnota.

Hiermee wordt de verplichting van artikel 12a van de Woningwet tot het vaststellen van beleidsregels in de vorm van een welstandsnota inhoudelijk voortgezet. Artikel 12a Woningwet bepaalde dat in die welstandsnota in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Anders dan in artikel 12a Woningwet spreekt Artikel 4.19 Omgevingswet alleen nog maar van regels over het uiterlijk van bouwwerken, en niet over uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Dat neemt niet weg dat het beoordelingscriterium wel betrekking kan hebben op zowel het uiterlijk als de plaatsing van bouwwerken.

In de beoordelingsregels die het preventieve welstandstoezicht vervangen, is gekozen om deze betrekking te laten hebben op uiterlijk en plaatsing van bouwwerken. Bepaald is dat de omgevingsvergunning voor een bouwwerk alleen wordt verleend als uiterlijk of plaatsing, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit. Daarmee wordt uitdrukking gegeven aan de wens de onder oud recht bestaande rechtspraktijk voort te zetten. Dat houdt tevens in dat de ruimte om bij de beoordeling over plaatsing van het bouwwerk mede wordt bepaald door de mate van concreetheid van de ruimtelijke regels over bouwwerken.

Hiermee wordt de lijn in de rechtspraak zoals die gold onder oud recht, voortgezet. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1139: "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 10 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1129), dient de welstandstoets zich in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Naarmate het bestemmingsplan meer keuze laat tussen verschillende mogelijkheden om een bouwplan te realiseren, heeft het college - met inachtneming van de uitgangspunten van het bestemmingsplan - meer beoordelingsruimte om in het kader van de welstandstoets een ter beoordeling voorliggend bouwplan in strijd met redelijke eisen van welstand te achten zonder dat dat oordeel geacht moet worden te leiden tot een belemmering van de verwezenlijking van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Indien echter uit de voorschriften en de systematiek van het bestemmingsplan volgt dat zulk een keuze niet of slechts in beperkte mate aanwezig is - met name indien de bebouwingsmogelijkheden daarin gedetailleerd zijn aangegeven - vormt die opzet bij de welstandstoets een dwingend gegeven."

#### **Excessenregeling voor bestaande bouwwerken en vergunningvrije bouwwerken**

Voor bestaande bouwwerken en bouwwerken waarvoor de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet geldt, geldt net als onder oud recht een excessenregeling. Voor vergunningvrije bouwwerken is dat nodig omdat die niet vooraf door de gemeenten worden getoetst op welstand. Daartoe was in artikel 22.7, dat bij wijze van bruidsschat onderdeel is geworden van het omgevingsplan, bepaald dat de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

Bij een welstandsexces is er ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Dus buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen duidelijk zijn. Eventuele welstandsexcessen kan de gemeente via het zogeheten repressief welstandstoezicht aanpakken. Repressief welstandstoezicht wil zeggen dat de gemeente kan handhaven en zo aan de ongewenste situatie een einde kan maken.

Het genoemde artikel 22.7 is omgezet naar artikel ~~4.304.31~~ en ~~4.314.32~~.

TTTTTTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 3.1 Toepassingsbereik**

In verband met het annoteren van het omgevingsplan dient de locatie 'woonwijk Tolhek' en 'Oran-jepark' in de tekst te worden genoemd. Bij toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan dient dit te worden aangevuld.

UUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 3.4 Bouwen van een hoofdgebouw - beheer**

VVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.53.6~~ Bouwen van een gebouw - beheer**

WWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.63.8~~ Bouwen van een bijbehorend bouwwerk**

XXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.73.9~~ Bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde**

YYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.83.10~~ Bouwen van overige bouwwerken**

ZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.103.12~~ Erven en terreinen gebruiken**

AAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~3.113.13~~ Bouwwerken slopen**

BBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.233.25 Doelen**

CCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.263.28 Aanwijzing monument als gemeentelijk monument**

DDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.273.29 Regels over gemeentelijke monumenten**

EEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.283.30 Aanwijzing (te verwachten) archeologische monumenten**

FFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.403.42 Aanwijzing**

GGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.423.44 Insluiten activiteiten**

HHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.443.46 Infrastructuuractiviteiten**

IIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 3.453.47 Maatschappelijke activiteiten**

JJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~3.46~~3.48 Woonactiviteiten**

KKKKKKKKKK

Na sectie ' Woonactiviteiten' worden vijf secties ingevoegd, luidende:

### **Artikel 3.49 Aanwijzing**

Met dit artikel wordt het gebiedstype woongebied aangewezen en wordt de locatie bepaald.

### **Artikel 3.51 Insluiten activiteiten**

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke activiteiten met gebruiksruimte zijn toegelaten binnen het woongebied. Deze aanwijzing betekent niet dat al die activiteiten overal binnen het woongebied zijn toegelaten. Waar welke activiteiten zijn toelaten en onder welke voorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4 van de regels. Indien activiteiten hier niet zijn opgesomd, zijn ze niet toegestaan.

### **Artikel 3.52 Infrastructuuractiviteiten**

Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 3.53 Maatschappelijke activiteiten**

Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 3.54 Woonactiviteiten**

Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

LLLLLLLLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

In dit artikel wordt aangegeven dat dit hele hoofdstuk van toepassing is op de woonwijk Tolhek en Oranjepark. Daarnaast wordt in het tweede lid bepaald dat deze afdeling (met daarin de algemene bepalingen) op alle activiteiten die in dit hoofdstuk zijn benoemd van toepassing zijn.

MMMMMMMMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 4.3 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften**

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze afdeling. Aangezien alle onderwerpen in deze afdeling van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkvoorschriften te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt. Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel ~~4.26~~4.27 over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater. De

voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van artikel 4.3 echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.4) overgenomen.

NNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.214.22~~ Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil**

OOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.224.23~~ Aansluiting op distributienet voor elektriciteit**

PPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.234.24~~ Aansluiting op het distributienet voor gas**

QQQQQQQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.244.25~~ Aansluiting op het distributienet voor warmte**

Dit artikel stelt een eis voor nieuw te bouwen bouwwerken met een verblijfsgebied. Een dergelijk bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor warmte als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Die plicht is niet alleen afhankelijk van de aansluitafstand maar ook van de vraag of het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt. Bij een distributienet voor warmte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een netwerk voor stadsverwarming. Op grond van het tweede lid zal bij een beroep op een daaraan gelijkwaardige oplossing niet alleen rekening moeten worden gehouden met veiligheid maar ook met energiezuinigheid en milieu. Met het tweede lid wordt de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel op de aansluiting op het distributienet ingekaderd. In dat tweede lid is aangegeven aan welke energiezuinigheids- en milieucriteria een andere oplossing dan een aansluiting op het warmtenet moet voldoen om in een voorkomend geval als gelijkwaardig aan die aansluiting te kunnen worden aangemerkt. Bij de beoordeling van die gelijkwaardigheid moeten de energiezuinigheids- en milieuprestaties van de aangedragen andere oplossing vergeleken worden met de prestaties bij aansluiting op het warmtenet. Referentiekader daarbij is de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals deze in het warmteplan is opgenomen. De prestaties van het warmtenet moeten daarom voldoende concreet in het warmteplan, als onderdeel van het omgevingsplan, zijn opgenomen. Als, bijvoorbeeld, in het warmteplan alleen gegevens over de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het warmtenet zijn opgenomen en niet over NO<sub>x</sub>-effecten, dan moeten de milieuprestaties van de te beoordelen andere oplossing alleen voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot worden bepaald en mag NO<sub>x</sub> niet als factor in beschouwing worden genomen. Als een gemeente voor energiezuinigheid de wettelijk vastgestelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wil realiseren, dan kan de gemeente in het warmteplan volstaan met de vermelding dat de wettelijke EPC wordt nagestreefd. Aanleg van nieuwe warmtenetten geschiedt veelal in gebieden met een grote bouwopgave (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk met meerdere duizenden woningen). De uitvoering van zo'n bouwopgave en – in samenhang daarmee – van de aanleg van het distributienet voor warmte geschiedt niet in één keer, maar gefaseerd. De uiteindelijke prestatie van het distributienet voor energiezuinigheid en bescherming van het milieu treedt pas op vanaf het moment dat

het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen is bereikt. De beoordeling van de gelijkwaardigheid van een aangedragen andere oplossing moet daarom plaatsvinden op basis van die uiteindelijke energiezuinigheids- en milieuprestaties van het warmtenet, zoals die in het warmteplan zijn aangegeven. Zie verder ook de toelichting op de omschrijvingen van de begrippen distributienet voor warmte en warmteplan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijklopende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Wanneer er een lokale aansluitplicht gold als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, blijft deze aansluitplicht wel van kracht.

Uiteraard staat het een initiatiefnemer daarnaast ook vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

Het overgangsrecht uit artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 dat behoort bij artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 is inhoudelijk ongewijzigd opgenomen in het vierde lid van dit artikel. Dit lid zet de bestaande overgangsbepaling voort, voor die gebieden waar voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 op basis van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele daarop gebaseerde nadere afspraken een aansluitplicht op een distributienet voor warmte (stadsverwarming) gold. In die gebieden blijft die aansluitplicht ook met inwerkingtreding van dit omgevingsplan bestaan. Als er na de inwerkingtreding van dit omgevingsplan in een dergelijk gebied wordt bijgebouwd dan geldt de aansluitplicht ook voor deze nieuwe gebouwen. Met dit overgangsrecht wordt rekening gehouden met de bijzondere eigenschappen van een warmtenet. Alleen wanneer in een bepaald gebied de aansluitplicht op een warmtenet over een langere periode is gewaarborgd, is een dergelijk systeem uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu haalbaar. Met gebied wordt bedoeld het gebied waarvoor een gemeente daadwerkelijk een concessie voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet aan een netbeheerder heeft gegund. Dit kan ook de hele gemeente zijn. Artikel ~~4.24.25~~, eerste lid, is, als het overgangsrecht nog geldt, dus niet van toepassing. Genoemd eerste lid is wel van toepassing op nieuwe bouwwerken in gebieden waar op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog geen stadsverwarming is aangelegd en ook geen concessie volgens bovenstaande is verleend.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.10) overgenomen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is niet van toepassing.

RRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.254.26~~ Aansluiting op distributienet voor drinkwater**

SSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.264.27~~ Aansluiting op afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

TTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.274.28~~ Bluswatervoorziening**

UUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.284.29~~ Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpdiensten**

VVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.294.30~~ Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen**

WWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.304.31~~ Toepassingsbereik**

XXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.314.32~~ Algemene beoordelingsregels over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken (welstand)**

YYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.324.33~~ Overgangsbepaling over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken (welstand)**

ZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.334.34~~ Toezicht achteraf op het uiterlijk van bouwwerken**

AAAAAAAAAAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.344.35~~ Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw - beheer.

Lid 2 is ongewijzigd overgenomen uit artikel 1, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Voor de toepassing van de genoemde paragrafen wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt.

Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijgebouw dat of een aan- of uitbouw die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw op de grondslag van artikel 22.27, aanhef en onder a, of 22.36, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een

woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling.

Lid 2 is uit de bruidsschat (artikel 22.25) overgenomen.

BBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.354.36~~ lid 1**

CCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.354.36~~ lid 2**

DDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.354.36~~ lid 3**

EEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.364.37~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

FFFFFFFFFFFF

Na sectie ' Beoordelingsregels omgevingsvergunning' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

**Artikel 4.38 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw - transformatie.

Lid 2 is ongewijzigd overgenomen uit artikel 1, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Voor de toepassing van de genoemde paragrafen wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt.

Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijgebouw dat of een aan- of uitbouw die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw op de grondslag van artikel 22.27, aanhef en onder a, of 22.36, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling.

Lid 2 is uit de bruidsschat (artikel 22.25) overgenomen.

GGGGGGGGGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 4.40 Toepassingsbereik**

~~Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.~~  
~~[Vervallen]~~

HHHHHHHHHHH

Na sectie ' Toepassingsbereik' worden vijf secties ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 4.39 lid 1**

Voor het bouwen van een hoofdgebouw is een vergunningplicht opgenomen. Gedacht kan worden aan een situatie waarin een woning herbouwd wordt nadat deze door brand is verwoest, of een situatie waarin een groot perceel wordt gesplitst en dus een extra woning (hoofdgebouw) wordt toegevoegd. Dergelijke situaties vragen om een individuele beoordeling en daarmee om opname van een vergunningplicht.

#### **Artikel 4.39 lid 2**

Dit lid is overgenomen uit artikel 22.27 van de bruidsschat.

#### **Artikel 4.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De opsomming in dit artikel is opgenomen om een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw te kunnen beoordelen op zijn eigen merites.

#### **Artikel 4.40 lid 3**

Als er geen waarde is opgenomen geldt er geen maximum waardoor tot 100% mag bebouwen.

#### **Artikel 4.40 lid 7**

Het opnemen van uitsluitend de woningbouwcategorie sociale huur in het omgevingsplan is gerechtvaardigd vanwege het zwaarwegende publieke belang van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens, waarbij wordt aangesloten bij de gereuleerde huursector tot aan de liberalisatiegrens zoals bedoeld in de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

IIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.374.41~~ Toepassingsbereik**

JJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.384.42~~ lid 1**

KKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.384.42~~ lid 2**

LLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.384.42~~ lid 3**

MMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.394.43~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

NNNNNNNNNNN

Na sectie ' Beoordelingsregels omgevingsvergunning' worden vijf secties ingevoegd, luidende:

**Artikel 4.44 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw.

**Artikel 4.45 lid 1**

Voor het bouwen van een gebouw is een vergunningplicht opgenomen. Gedacht kan worden aan gebouwen bij andere activiteiten dan wonen, zoals maatschappelijke activiteiten. Dergelijke situaties vragen om een individuele beoordeling en daarmee om opname van een vergunningplicht.

**Artikel 4.45 lid 2**

Dit lid is overgenomen uit artikel 22.27 van de bruidsschat.

**Artikel 4.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunningsplicht**

De opsomming in dit artikel is opgenomen om een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw te kunnen beoordelen op zijn eigen merites.

**Artikel 4.47 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.

OOOOOOOOOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.414.48~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.434.50~~, is het bouwen van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.424.49~~.

PPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.424.49~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

QQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.434.50~~ lid 1**

RRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.434.50~~ lid 2**

SSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.444.51~~ Toepassingsbereik**

TTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.454.52~~ Absoluut verbod**

UUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.464.53~~ lid 1**

VVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.464.53~~ lid 2**

WWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.464.53~~ lid 3**

XXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.474.54~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

YYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.484.55~~ lid 1**

ZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.484.55~~ lid 2**

AAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.484.55~~ lid 3**

BBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.494.56~~ Toepassingsbereik**

CCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.524.59~~ Algemene regels bouwen dakkapel**

DDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.524.59~~ lid 1**

EEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.524.59~~ lid 2**

FFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.544.61~~ Toepassingsbereik**

GGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.554.62~~ Aanwijzing vergunningplicht dakopbouw bouwen**

HHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.574.64~~ Toepassingsbereik**

IIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.594.66~~ Algemene regels bouwen erker**

JJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.614.68~~ Toepassingsbereik**

KKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.624.69~~ Toepassingsbereik**

LLLLLLLLLLLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.634.70~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.654.72~~, is het bouwen van een erf- of perceelsafscheiding vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.644.71~~.

MMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.644.71~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

NNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.654.72~~ Algemene regels bouwen erf- of perceelsafscheiding**

OOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.654.72~~ lid 1**

PPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.654.72~~ lid 2**

QQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.664.73~~ Toepassingsbereik**

RRRRRRRRRRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.674.74~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.694.76~~, is het bouwen van een vlaggenmast vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.684.75~~.

SSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.684.75~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

TTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.694.76~~ Algemene regels bouwen vlaggenmast**

UUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.704.77 Toepassingsbereik**

VVVVVVVVVVVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.714.78 Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel 4.734.80, is het bouwen van een luifel vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel 4.724.79.

WWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.724.79 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

XXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.734.80 Algemene regels bouwen luifel**

YYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.744.81 Toepassingsbereik**

ZZZZZZZZZZZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.754.82 Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel 4.774.84, is het bouwen van een pergola vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel 4.764.83.

AAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 4.764.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

BBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.774.84~~ Algemene regels bouwen pergola**

CCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.784.85~~ Toepassingsbereik**

DDDDDDDDDDDDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.794.86~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.814.88~~, is het bouwen van een sport- of speeltoestel vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.804.87~~.

EEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.804.87~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

FFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.814.88~~ lid 1**

GGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.814.88~~ lid 2**

HHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.824.89~~ Toepassingsbereik**

IIIIIIIIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.834.90~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.854.92~~, is het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.844.91~~.

JJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.844.91~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

KKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.854.92~~ lid 1**

LLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.854.92~~ lid 2**

MMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.864.96~~ Toepassingsbereik**

NNNNNNNNNNNNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.874.97~~ Aanwijzing vergunningplicht**

Op het moment dat niet voldaan is aan de algemene regels, zoals opgesomd in artikel ~~4.894.99~~, is het bouwen van een overig (ander) bouwwerk vergunningplichtig. Op dat moment moet voor deze activiteit een vergunning worden aangevraagd. Deze wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels, zoals deze zijn opgenomen in artikel ~~4.884.98~~.

OOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.884.98~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

PPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.894.99~~ Algemene regels bouwen overig (ander) bouwwerk**

QQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.904.100~~ Toepassingsbereik**

RRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.954.105~~ Specifieke zorgplicht**

SSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.964.106~~ Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken**

TTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.974.107~~ Bouwveiligheid nabijgelegen bouwwerk**

UUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1034.113~~ Toepassingsbereik**

VVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1054.115~~ Algemene regels over wonen**

WWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1084.118~~ Algemene regels uitoefenen beroep en/of bedrijf aan huis**

XXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

---

**Artikel ~~4.110~~4.120 Toepassingsbereik**

YYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.111~~4.121 Doelen**

ZZZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.112~~4.122 Verbod**

AAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.113~~4.123 Specifieke zorgplicht**

BBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.114~~4.124 Maatwerkvoorschrift**

CCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.115~~4.125 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

DDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.116~~4.126 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: algemeen**

EEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.117~~4.127 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: slopen monument**

FFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~4.118~~ 4.128 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: verplaatsen monument**

GGGGGGGGGGGGGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~4.119~~ 4.129 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: wijzigen monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen**

Dit artikel omvat de meest voorkomende gemeentelijke monumentenactiviteiten. Onder het wijzigen van een monument vallen bijvoorbeeld het restaureren, reconstrueren, renoveren, verbouwen, uitbouwen, aanbouwen, of het bijvoorbeeld op een andere manier wijzigen van een gebouw monument of een aangelegd (groen) monument. Denk hierbij ook aan het in een afwijkende kleur schilderen van een gevel of het hanteren van een ander verfsysteem.

Voorbeelden van het herstellen van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zijn het met golfplaten repareren van een rieten dak, of het reinigen of herstellen van een interieurschildering, of gevel, waarbij een onvoldoende deskundige uitvoering in potentie grote gevolgen kan hebben voor de technische staat en de monumentale waarde van het onderdeel (bij een gevel ook het patina).

### *Eerste lid, onderdeel a*

De foto's in onderdeel a moeten een duidelijke indruk geven van de technische staat en de ruimtelijke context van het monument, zodat de noodzaak van de voorgenomen activiteit voldoende wordt geïllustreerd. Het mogen daarom geen onduidelijke kopieën zijn.

### *Eerste lid, onderdeel b*

Opnametekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 2°, zijn tekeningen waarop de toestand van het monument voorafgaand aan de activiteit is weergegeven. Welke soort tekeningen in een concreet geval nodig zijn, hangt af van de aard van de activiteit. In de regel zullen plattegronden en doorsnede-tekeningen nodig zijn. Als de activiteit ook impact heeft op het exterieur of het aanzicht van het monument, zullen ook geveltekeningen en in voorkomend geval een dakaanzicht nodig zijn.

Gebreken-tekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 3°, zijn nodig als er gebreken worden hersteld. Het betreft feitelijk opnametekeningen waarop de te verhelpen gebreken adequaat zijn weergegeven.

Plantetekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 4°, zijn tekeningen waarop de nieuwe toestand van het monument (na afloop van de voorgenomen activiteit) is weergegeven.

Als er in het kader van de activiteit ook materiaal wordt verwijderd, moeten er in een dergelijk geval ook enkele gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel ~~4.117~~ 4.127 (slopen) worden overgelegd. Zoals blijkt uit de begripsbepaling van slopen in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet wordt onder slopen ook verstaan het gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen. In de praktijk van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bleek dat een aanvrager die zijn monument wil restaureren of verbouwen zich niet altijd realiseert dat het wegnemen van materialen ook onder slopen valt en noodzakelijke gegevens en bescheiden daardoor geregeld ontbreken. Daarom zijn de aanvraagvereisten uit artikel ~~4.117~~ 4.127 expliciet (en niet met een verwijzing) in dit artikel opgenomen. Op grond van onderdeel b, onder 5°, moet de aanvrager in een dergelijk geval ook sloopte-keningen overleggen, waaruit blijkt welke materialen of onderdelen verwijderd worden. De sloopte-keningen moeten de exacte impact van de voorgenomen sloopwerkzaamheden op het monument inzichtelijk maken.

### *Eerste lid, onderdeel c*

Op grond van onderdeel c moet in het bestek of in de werkomschrijving de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal worden omschreven. Aan de omgevings-vergunning kan namelijk het voorschrift worden verbonden deze onderdelen te hergebruiken of voor hergebruik te bewaren, of ze in het belang van de monumentenzorg voor hergebruik elders beschikbaar te stellen.

*Tweede lid, onderdeel b*

Een rapport als bedoeld in onderdeel b kan nodig zijn als dit omgevingsplan voor de locatie van het gebouwde of aangelegde monument (nog) niet voorziet in een adequaat archeologisch regime en de activiteit leidt tot verstoring van de bodem.

*Tweede lid, onderdeel c en d*

Een beschrijving van de technische staat als bedoeld in onderdeel c kan bijvoorbeeld nodig zijn in geval van het herstellen van technische gebreken. Als deze beschrijving en de foto's niet voor zich spreken, kan een nadere onderbouwing van de beschrijving in de vorm van een of meerdere technische rapporten nodig zijn (onderdeel d). Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een (complexe) restauratie.

*Tweede lid, onderdeel e*

Aanvullende tekeningen als bedoeld in onderdeel e kunnen bijvoorbeeld nodig zijn als er sprake is van bijzondere detaillering (detailtekeningen) of om een beeld te krijgen van het (functioneren van het) monument na verrichting van de activiteit, bijvoorbeeld met impressietekeningen of 3D-visualisaties.

*Tweede lid, onderdeel f*

Het bevoegd gezag kan bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument kwaliteitseisen hanteren, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de uitvoeringsrichtlijnen die in de beroepsgroep(en) gelden. Bij de beoordeling van een aanvraag is het voor het bevoegd gezag van belang om te weten of de aanvrager het plan dat ten grondslag ligt aan de aanvraag hierop al heeft afgestemd of niet. Op grond van onderdeel f moet hij hier opgave van doen. Het gaat hier overigens niet om algemene uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

*Tweede lid, onderdeel g*

Een beheervisie als bedoeld in onderdeel g is een visie op het beheer van een groenaanleg, gebaseerd op een analyse en een waardering op grond van (cultuur)historisch onderzoek en inventarisaties van natuurwaarden, recreatieve en belevingswaarden, waterhuishouding en bodem, en wensen van belanghebbenden (eigenaar en gebruikers). De beheervisie maakt duidelijk welke keuzes zijn gemaakt voor het beheer en is richtinggevend voor een langere periode, bijvoorbeeld 12 tot 18 jaar, of langer. De visie kan ook worden weergegeven in streefbeelden.

Dit artikel is overgenomen uit de Bruidsschat (artikel 22.292).

HHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1204.130~~ 4.1214.130 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: monument door gebruik ontsieren of in gevaar brengen**

IIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1214.131~~ 4.1214.131 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning: monumentenactiviteiten met betrekking tot een archeologisch monument**

JJJJJJJJJJJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1224.132~~ Eisen aan tekeningen als bedoeld in de artikelen ~~4.1174.127~~ tot en met ~~4.1194.129~~**

Dit artikel bevat de eisen aan tekeningen als bedoeld in de artikelen ~~4.1174.127~~, ~~4.1184.128~~ en ~~4.1194.129~~. Daar waar er meerdere schalen genoemd zijn, moet een schaal worden gekozen die het onderdeel van het monument adequaat weergeeft. Bij detailtekeningen van stucwerk of ornamenteel stuc kan bijvoorbeeld een schaal van 1:1 gevraagd worden ter verificatie van het profiel. Maar deze schaal zal lang niet altijd nodig zijn om details voldoende duidelijk weer te geven. Het is aan de aanvrager om zijn aanvraag voldoende duidelijk te maken en aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de ingediende bescheiden volstaan voor de beoordeling.

Dit artikel is overgenomen uit de Bruidsschat (artikel 22.294).

KKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1234.133~~ Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

LLLLLLLLLLLLLLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1244.134~~ Vergunningvoorschriften**

Op grond van artikel 5.34, eerste lid, van de Omgevingswet verbindt het bevoegd gezag die voorschriften aan de omgevingsvergunning die nodig zijn met het oog op de beoordelingsregels, in dit geval die in artikel ~~4.1234.133~~. Dit betreft voorschriften in het belang van de monumentenzorg. Daaronder valt het belang van het behoud van het gemeentelijk monument zelf, maar ook dat van de monumentenzorg als geheel of meer specifiek om te bewerkstelligen dat rekening wordt gehouden met de in artikel ~~4.1234.133~~, tweede lid, bedoelde beginselen. Artikel ~~4.1244.134~~ ziet specifiek op voorschriften die van toepassing zijn bij het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van een gemeentelijk monument. Deze specifieke voorschriften zijn verplicht en vloeien voort uit artikel 5 van het verdrag van Granada.

MMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1264.136~~ Doelen**

NNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1274.137~~ Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

OOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~4.1284.138~~ Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

PPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.129~~4.139 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (ruimtelijk) bouwen in of op (te verwachten) archeologisch monument**

QQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.130~~4.140 Vergunningvoorschriften (ruimtelijk) bouwen in of op (te verwachten) archeologisch monument**

RRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.131~~4.141 Toepassingsbereik**

SSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.157~~4.167 Toepassingsbereik**

TTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.159~~4.169 Absoluut verbod**

UUUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.165~~4.175 Specifieke zorgplicht**

VVVVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.169~~4.179 Locaties voor horeca-activiteiten**

WWWWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.176~~4.186 Toepassingsbereik**

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1814.191~~ Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

YYYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1824.192~~ Aandachtsgebied**

ZZZZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1834.193~~ Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

AAAAAAAAAAAAAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1844.194~~ Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

De Wet geluidhinder bepaalde dat het college van burgemeester en wethouders in zijn besluit bepaalde welke maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat de geluidbelasting binnen de zone de hoogst toelaatbare waarden te boven zou gaan. Dat is te lezen als een regel over voorschriften. Omdat een binnenplans vergunningstelsel altijd een beoordelingsregel vereist, is deze regel hier uitgesplitst in een beoordelingsregel, inhoudende dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning alleen verleent als binnenplanse omgevingsvergunning als de grenswaarde niet wordt overschreden, en in een regel over voorschriften, die inhoudt dat het bevoegd gezag de maatregelen voorschrijft die nodig zijn om te voorkomen dat niet aan de standaardwaarden wordt voldaan of dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen toeneemt ten opzichte van het geluid direct voorafgaand aan de wijziging. Als de omgevingsvergunning niet kan worden verleend als binnenplanse omgevingsplanactiviteit, kan de aanvraag worden beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op die beoordeling zijn de regels van paragraaf 5.1.4.2a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing.

De gehanteerde grenswaarde is niet ontleend aan de normwaarden van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, maar aan het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals dat is gewijzigd door het Aanvullingsbesluit geluid Omgevingswet. In de toelichting op artikel ~~4.1834.193~~ is ingegaan op de achtergrond hiervan.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.275) overgenomen.

BBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.1854.195~~ Voorschriften binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

CCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.187~~4.197 Doelen**

DDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.189~~4.199 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht: brandvoorschriftengebied**

EEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.190~~4.200 Bijzondere aanvraagvereisten**

FFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.191~~4.201 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

GGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.192~~4.202 Toepassingsbereik**

HHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.193~~4.203 Doelen**

IIIIIIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.194~~4.204 Activiteiten met parkeerbehoefte**

JJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.195~~4.205 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht**

KKKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.196~~4.206 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

LLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.197~~4.207 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

MMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~4.198~~4.208 Algemene regel instandhouden parkeervoorzieningen**

NNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.125~~5.13 Afval: zwerfvuil**

OOOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.135~~5.14 Toepassingsbereik**

PPPPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.145~~5.15 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking**

QQQQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.155~~5.16 Geluid: meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit**

RRRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.165~~5.17 Geluid: waar waarden gelden**

SSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.175.18 Geluid: functionele binding**

TTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.185.19 Geluid: onderzoek**

UUUUUUUUUUUUUUUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.195.20 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek**

Ten minste vier weken voor het begin of wijziging van de activiteit moet het geluidonderzoek aan het bevoegd gezag versterkt worden. Behalve het geluidonderzoek moeten ook de gegevens zoals vermeld in artikel 5.7 worden verstrekt.

Deze informatieplicht geldt niet als de gemeente al via een aanvraag om een omgevingsvergunning, via het overleggen van een geluidonderzoek op grond van artikel 5.185.19 en 5.195.20 of via een informatieplicht ergens anders in deze afdeling van dit omgevingsplan of in het Besluit activiteiten leefomgeving, op de hoogte wordt gesteld van het begin of de wijziging van de activiteit. In artikel 16.55, vijfde lid, van de Omgevingswet is daarnaast nog bepaald dat gegevens en bescheiden niet behoeven te worden verstrekt voor zover het bevoegd gezag al over die gegevens of bescheiden beschikt.

Naar aanleiding van de ontvangen gegevens en bescheiden kan de gemeente vervolgens beoordelen of het noodzakelijk is om een geluidonderzoek te laten verrichten voor het zonebeheer. Op grond van artikel 5.6 van dit omgevingsplan kan dan een rapport van een geluidonderzoek verlangd worden van de initiatiefnemer.

Deze verplichting geldt niet voor activiteiten op een gezonde industrieterrein waar geen activiteiten verricht worden of installaties gebruikt worden zoals bedoeld in het tweede lid.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.61) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft aangegeven dit artikel op te nemen.

VVVVVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.205.21 Toepassingsbereik**

WWWWWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.215.22 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel 5.225.23 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: tankstation**

YYYYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.235.24 Geluid: buiten beschouwing laten van geluidbronnen**

ZZZZZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.245.25 Geluid: festiviteiten**

AAAAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.255.26 Geluid: meet- en rekenbepalingen**

BBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.265.27 Toepassingsbereik**

CCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.275.28 Trillingen: meerdere activiteiten beschouwen als een activiteit**

DDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.285.29 Trillingen: functionele binding**

EEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.295.30 Trillingen: waarden voor trillingen**

FFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.305.31 Trillingen: meet- en rekenbepalingen**

GGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.315.32~~ Toepassingsbereik**

HHHHHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.325.33~~ Voorkomen of beperken van geurhinder**

IIIIIIIIIIIIIIIIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.335.34~~ Toepassingsbereik**

Deze artikelen regelen dat de eigenaar, erfpachter of gebruiker van een locatie, waarvoor op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift een deklaag of isolatielaag is aangebracht alle maatregelen moet nemen om deze deklaag of isolatielaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit is een voortzetting van artikel 39e Wet bodembescherming.

Door een bedoelde of onbedoelde handeling kan het resultaat van deze bodemsanering ongedaan gemaakt worden, waardoor bij het dagelijkse gebruik van de locatie blootstelling en contactmogelijkheden met de verontreinigde bodem kunnen ontstaan. De maatregelen kunnen bestaan uit het herstellen van de afdeklaag als deze bijvoorbeeld door werkzaamheden op de locatie beschadigd is geraakt of een te geringe dikte heeft gekregen. Daarom geldt artikel ~~5.345.35~~ zowel voor eigenaar, erfpachter als gebruiker (zoals een huurder).

Ook onder de Omgevingswet is het gewenst dat leeflagen in stand worden gehouden of dat gebruiksbepalingen in acht worden genomen.

Als een bodemsanering is uitgevoerd door het aanbrengen van een afdeklaag (een leeflaag van schone grond of een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag) om blootstelling te voorkomen, dan is het voor de bescherming van de gezondheid van belang dat die afdeklaag in stand blijft. Het gaat in dit artikel om een afdeklaag, die is aangebracht als onderdeel van een sanering zoals bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of op basis van een maatwerkvoorschrift.

De regels voor saneren komen in verschillende instrumenten en besluiten terug. Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt de milieubelastende activiteit saneren van de bodem waarbij saneren met een leeflaag/isolatielaag is toegestaan. Ook is het mogelijk dat gemeenten in hun omgevingsplan maatwerkregels stellen of een omgevingsvergunning verplicht stellen voor het saneren van de bodem.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.125) overgenomen. Het artikel voldoet aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (paragraaf 5.1.4.5.2).

JJJJJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.345.35~~ Nazorg na afloop van saneren van de bodem**

KKKKKKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.355.36 Toepassingsbereik**

LLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.365.37 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit**

MMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.375.38 Bodem en afval: tijdelijke opslag van vrijkomende grond**

NNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.385.39 Bodem en afval: milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven**

OOOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.395.40 Toepassingsbereik**

PPPPPPPPPPPPPPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 5.405.41 Bodem: mitigerende maatregelen**

Degene die op de locatie, bedoeld in artikel 5.395.40, een activiteit verricht, neemt in het belang van bescherming van de bodem maatregelen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verlangd om verdere verontreiniging van de bodem te voorkomen of te beperken, of – als en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is als onderdeel van een activiteit die wordt verricht – ongedaan te maken. Zie verder hierna over de mogelijkheden en beperkingen van dit artikel. Er geldt een licht beschermingsregime voor deze bekende verontreinigde locaties in afwachting van sanering, net als onder de Wet bodembescherming.

Dit artikel heeft betrekking op zogenoemde niet-spoed locaties, zoals deze waren beschikt als saneringsgeval op grond van de Wet bodembescherming. In de toelichting bij de Aanvullingswet bodem is aangegeven dat de beschikking niet-spoed als zodanig bij inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt. Er is overgangsrecht geregeld voor onder meer gebruiksbependingen op grond van artikel 37, vierde lid, van de Wet bodembescherming (artikelen 3.1 en 3.2 Aanvullingswet bodem).

Voor de spoedlocaties is overgangsrecht opgenomen in de Aanvullingswet bodem (artikel 3.1), zodat daarvoor de bestaande regels bij of krachtens de Wet bodembescherming blijven gelden. Locaties met een verontreiniging boven de interventiewaarde die onder de Wet bodembescherming waren aangemerkt als niet-spoed worden in het nieuwe stelsel, net als onder de Wet bodembescherming, gesaneerd op een natuurlijk moment, meestal bouwen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en dit omgevingsplan regelen dat saneren een voorwaarde is voor het bouwen en de saneringsaanpak. De milieubelastende activiteit graven regelt hoe om te gaan met graven in verontreiniging boven de interventiewaarde. Bij deze activiteiten is een maat-

werkregel of maatwerkvoorschrift mogelijk bijvoorbeeld als een bronaanpak aan de orde is die om een specifieke saneringsaanpak vraagt.

Artikel 22.132 heeft een tweeledig doel. Ten eerste om de in het verleden beschikte locaties, die niet onder overgangsrecht vallen, kenbaar te houden onder de Omgevingswet en het instrumentarium van de Omgevingswet te kunnen toepassen. Ten tweede om een (licht) beschermingsregime van toepassing te laten zijn op deze locaties, aangezien het gaat om niet eerder gesaneerde locaties waar nog bodemverontreiniging aanwezig is.

Ten behoeve van het eerste doel (kenbaarheid) is het mogelijk om met een maatwerkvoorschrift een individuele locatie te koppelen aan deze algemene regel in dit omgevingsplan, wat het voor de huidige of toekomstige eigenaar beter inzichtelijk maakt. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn maatwerkvoorschriften namelijk (nog) niet zichtbaar in DSO met de zogenoemde «klik op de kaart». Het inzien van de (voormalige) registratie van de niet-spoed beschikkingen in het Kadaster blijft nodig om het volledige beeld te hebben van de exacte locaties (gekoppeld aan kadastrale percelen) waar dit artikel op van toepassing is.

Voor wat betreft het tweede doel (beschermen in afwachting van sanering) geldt dat het mogelijk is om het lichte basisregime dat geldt op deze locaties te concretiseren, verder aan te vullen of toe te spitsen op de individuele locatie. Dat kan door middel van een maatwerkvoorschrift, dat voor een initiatiefnemer voldoende concreet maakt welke actie het bevoegd gezag verwacht. Bij de activiteiten bouwen, saneren of graven voorziet de Omgevingswet al in die mogelijkheid, daarom heeft dit artikel vooral betekenis als sprake is van een andere activiteit dan bouwen, saneren of graven. Ook kan dit basisregime een aangrijpingspunt bieden voor een individueel maatwerkvoorschrift om in sommige situaties van een initiatiefnemer te verlangen dat die als onderdeel van een voorgenomen activiteit van de gelegenheid gebruik maakt om aanwezige verontreiniging van de bodem te verwijderen of mitigerende maatregelen te treffen. Gelet op die inkadering is voornamelijk bedoeld op situaties waarin de extra moeite en kosten van het beperken of verwijderen van verontreiniging niet onevenredig belastend zijn voor de initiatiefnemer. Dit basisregime is zodanig ingekaderd dat er geen sprake is van een zelfstandige saneringsplicht.

Onder verontreiniging van de bodem wordt ook verstaan de verontreiniging van het grondwater, maar aangezien grondwaterkwaliteit primair tot de taken en bevoegdheden van de provincie ligt het voor de hand dat het vooral gaat om de vaste bodem en eventuele bronnen van verontreiniging die zich verspreiden naar het grondwater.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.132) overgenomen. Dit artikel heeft geen relatie met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het is belangrijk om deze regel te behouden om het risico waarbij schone grond met verontreinigde grond vermengd raakt te beperken.

QQQQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.415.42~~ Toepassingsbereik**

RRRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.425.43~~ Gegevens en bescheiden**

SSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.435.44~~ Lozen van grondwater bij saneringen**

TTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.445.45 Lozen van grondwater bij ontwatering**

UUUUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.455.46 Meet- en rekenbepalingen**

VVVVVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.465.47 Toepassingsbereik**

WWWWWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.475.48 Gegevens en bescheiden**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.485.49 Lozen van afvloeiend hemelwater**

YYYYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.495.50 Toepassingsbereik**

ZZZZZZZZZZZZZZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.505.51 Gegevens en bescheiden**

Zie de toelichting bij artikel 5.425.43 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.146) overgenomen. Lid 3 is aangepast aangezien er geen militaire oefenterreinen binnen de gemeente aanwezig zijn. Het artikel heeft geen relatie met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens is dit geen taak waar de Omgevingsdienst Haaglanden onder de Wet milieubeheer voor gemandateerd was maar moet onderdeel zijn van het omgevingsplan.

AAAAAAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.515.52~~ Geen voedselvermaling**

BBBBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.525.53~~ Lozen van huishoudelijk afvalwater**

CCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.535.54~~ Zuiveringsvoorziening huishoudelijk afvalwater**

DDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.545.55~~ Meet- en rekenbepalingen**

EEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.555.56~~ Toepassingsbereik**

FFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.565.57~~ Gegevens en bescheiden**

GGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.575.58~~ Koelwater**

HHHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.585.59~~ Toepassingsbereik**

IIIIIIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.595.60 Periodiek reinigen**

JJJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.605.61 Toepassingsbereik**

KKKKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.615.62 Inerte goederen**

LLLLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.625.63 Gegevens en bescheiden**

MMMMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.635.64 Lozen bij opslaan van inerte goederen**

NNNNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.645.65 Meet- en rekenbepalingen**

OOOOOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.655.66 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute bij opslaan van lekkende, uitlogende en vermestende goederen**

PPPPPPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.665.67 Toepassingsbereik**

QQQQQQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~5.675.68~~ Lozen vanuit openbaar hemelwaterstelsel en openbaar ontwateringsstelsel**

RRRRRRRRRRRRRRRRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.685.69~~ Lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit andere systemen**

Voor lozingen vanuit «overheids-IBA's» geldt dezelfde regeling als voor de lozingen vanuit gemeentelijke rioolstelsels. Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting bij artikel ~~5.675.68~~.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.164) overgenomen. Het artikel valt onder het Hoogheemraadschap van Delfland. De Omgevingsdienst Haaglanden is hiervoor niet gemandateerd, maar moet wel onderdeel zijn van het omgevingsplan.

SSSSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.695.70~~ Toepassingsbereik**

TTTTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.705.71~~ Schoonmaken drinkwaterleidingen**

UUUUUUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.715.72~~ Toepassingsbereik**

VVVVVVVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.725.73~~ Gegevens en bescheiden**

WWWWWWWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.735.74~~ Lozen bij calamiteitenoefeningen**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.745.75~~ Toepassingsbereik**

YYYYYYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.755.76 Gegevens en bescheiden**

ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.765.77 Water**

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.775.78 Meet- en rekenbepalingen**

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.785.79 Toepassingsbereik**

CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.795.80 Gegevens en bescheiden**

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.805.81 Water**

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.815.82 Meet- en rekenbepalingen**

FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.825.83 Toepassingsbereik**

GGGGGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.835.84~~ Gegevens en bescheiden**

HHHHHHHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.845.85~~ Water**

IIIIIIIIIIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.855.86~~ Meet- en rekenbepalingen**

JJJJJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.865.87~~ Toepassingsbereik**

KKKKKKKKKKKKKKKKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.875.88~~ Bodem**

Het wassen van motorvoertuigen moet in principe plaatsvinden boven een vloeistofdichte bodemvoorziening. Vanwege de aard van de activiteit, waarbij continue bodembedreigende vloeistoffen over de voorziening stromen, zijn niet-vloeistofdichte voorzieningen niet toereikend.

Op de plicht om het wassen van motorvoertuigen plaats te laten vinden boven een vloeistofdichte bodemvoorziening is een uitzondering gemaakt voor het wassen van motorvoertuigen op een mobiele wasinstallatie. Dit soort installaties worden tegenwoordig steeds meer toegepast bij initiatiefnemers die zelf niet beschikken over de vereiste voorzieningen. Mobiele installaties moeten wel voldoende bodembeschermende werking hebben. Daarom is bepaald dat er geen vloeistoffen in de bodem terecht mogen komen.

Ook geldt, in navolging van de artikelen 3.23b, tweede lid, aanhef en onder a, en 3.24, aanhef en onder a, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, een uitzondering voor het per week uitwendig wassen van ten hoogste één motorvoertuig waarmee geen gewasbeschermingsmiddelen zijn toegepast. Artikel ~~5.885.89~~, tweede lid, van dit omgevingsplan regelt in samenhang hiermee dat het water bij het wassen in de bodem mag komen. Dit zal in beperkte mate het geval zijn, als de verharding waarop wordt gewassen niet vloeistofdicht is.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.193) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

LLLLLLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.885.89~~ Water**

MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.895.90 Meet- en rekenbepalingen**

NNNNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.905.91 Toepassingsbereik**

OOOOOOOOOOOOOOOOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.915.92 Gegevens en bescheiden**

Zie de toelichting bij artikel 5.835.84 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.197) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

PPPPPPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.925.93 Water**

QQQQQQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.935.94 Geur**

RRRRRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.935.94 lid 1**

SSSSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.935.94 lid 2**

TTTTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.935.94 lid 3**

[illegible]

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.935.94 lid 4**

~~~~~

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.945.95 Toepassingsbereik



Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.955.96 Geur: beginnen of uitbreiden activiteit

[illegible]

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.965.97 Toepassingsbereik

Op het slachten van meer dan 10.000 kilogram levend gewicht aan dieren per week is paragraaf 3.4.8 (Voedingsmiddelenindustrie) van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing. Bij de andere drie activiteiten genoemd in artikel **5.965.97**, eerste lid, onderdelen c tot en met d, staat geen ondergrens. Paragraaf 3.4.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving is van toepassing op alle IPPC-installaties in de voedingsmiddelenindustrie. Wanneer dus de andere drie activiteiten onderdeel zijn van een IPPC-installatie, dan is deze paragraaf niet van toepassing.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.202) overgenomen. Het artikel voldoet aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y Y

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel ~~5.975~~98 Gegevens en bescheiden

Zie de toelichting bij artikel 5.835.84 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.203) overgenomen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt geen eisen aan de te verstrekken gegevens en bescheiden.

zzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzzz

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.985.99 Water: lozingsroute en zuivering**

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.995.100 Geur: voorkomen of beperken geurhinder**

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1005.101 Bodem: bodembeschermende voorziening**

CCCCCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1015.102 Bodem: eindonderzoek bodem**

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1015.102 lid 1**

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1015.102 lid 2**

FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1015.102 lid 3**

GGGGGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1025.103 Bodem: rapport van het eindonderzoek bodem**

HHHHHHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1035.104~~ Gegevens en bescheiden: beëindigen activiteit**

IIIIIIIIIIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1045.105~~ Bodem: herstel van de bodemkwaliteit**

JJJJJJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1045.105~~ lid 1**

KKKKKKKKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1045.105~~ lid 2**

LLLLLLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1055.106~~ Informeren: herstelwerkzaamheden**

MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1065.107~~ Water: opruimen gemorste en gelekke stoffen**

NNNNNNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1075.108~~ Toepassingsbereik**

OOOOOOOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1085.109~~ Bodem: bodembeschermende voorziening**

PPPPPPPPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~5.10~~5.110 Toepassingsbereik**

QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.110~~5.111 Gegevens en bescheiden**

Zie de toelichting bij artikel ~~5.83~~5.84 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Deze paragraaf treedt in werking bij een parkeergarage met meer dan 20 parkeerplaatsen. De plicht gegevens en bescheiden te verstrekken treedt in werking bij een parkeergarage met meer dan 30 parkeerplaatsen. Dit verschil is afkomstig uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, waarbij een parkeergarage pas vanaf 30 parkeerplaatsen meldingsplichtig was.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.225) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

RRRRRRRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.111~~5.112 Lucht en geur: afvoeren emissies**

SSSSSSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.111~~5.112 lid 1**

TTTTTTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel ~~5.111~~5.112 lid 2**

UUUUUUUUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Artikel ~~5.112~~5.113 Toepassingsbereik**

VVVVVVVVVVVVVVVVVVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel ~~5.113~~5.114 Gegevens en bescheiden**

Zie de toelichting bij artikel ~~5.83~~5.84 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.238) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1145.115 Licht

[illegible]

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1155.116 Toepassingsbereik

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1155.116 lid 1

777777777777777777

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 5.1155.116 lid 2**

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1165.117 Gegevens en bescheiden

Zie de toelichting bij artikel ~~5.83~~5.84 voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.241) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1175.118 Bodem: opslag

CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Artikel 5.1185.119 Water: lozingsroute

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1195.120~~ Geur**

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1205.121~~ Toepassingsbereik**

FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1215.122~~ Gegevens en bescheiden**

Zie de toelichting bij artikel ~~5.835.84~~ voor een uitleg van de plicht om deze gegevens en bescheiden te verschaffen.

Dit artikel is uit de bruidsschat (artikel 22.253) overgenomen. Er is geen relatie met de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Omgevingsdienst Haaglanden geeft aan dit artikel op te nemen.

GGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1225.123~~ Bodem: bodembeschermende voorziening**

HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1235.124~~ Water: lozingsroute en emissiegrenswaarde**

IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1245.125~~ Meet- en rekenbepalingen**

JJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1255.126~~ Toepassingsbereik**

KKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1265.127~~ Omgevingsvergunning verwerken polyesterhars**

LLLLLLLLLLLLLLLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1265.127~~ lid 1**

MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1265.127~~ lid 2**

NNNNNNNNNNNNNNNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1275.128~~ Omgevingsvergunning installeren gesloten bodemenergiesysteem**

OOOOOOOOOOOOOOOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1275.128~~ lid 1**

PPPPPPPPPPPPPPPPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1275.128~~ lid 2**

QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1285.129~~ Omgevingsvergunning opslaan propaan of propeen**

RRRRRRRRRRRRRRRRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.1285.129~~ lid 1**

SSSSSSSSSSSSSSSSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.128~~5.129 lid 2**

TTTTTTTTTTTTTTTTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.129~~5.130 Omgevingsvergunning antihagelkanonnen**

UUUUUUUUUUUUUUUUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.130~~5.131 Omgevingsvergunning biologische agens**

VVVVVVVVVVVVVVVVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.130~~5.131 lid 1**

WWWWWWWWWWWWWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.130~~5.131 lid 2**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.131~~5.132 Omgevingsvergunning genetisch gemodificeerde organismen**

YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.131~~5.132 lid 1**

ZZZZZZZZZZZZZZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel ~~5.131~~5.132 lid 2**

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.131~~5.132 lid 3

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.132~~5.133 Omgevingsvergunning opslaan dierlijke meststoffen

CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.132~~5.133 lid 1

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.132~~5.133 lid 2

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.133~~5.134 Vangnetvergunning lozen in de bodem

FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.134~~5.135 Vangnetvergunning lozen in schoonwaterriool

GGGGGGGGGGGGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~5.135~~5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten

HHHHHHHHHHHHHHHHHH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Hoofdstuk 7 Financiële bepalingen

~~In dit hoofdstuk zijn nog geen artikelen opgenomen maar wel als zodanig in de structuur van het omgevingsplan opgenomen.~~

Afdelingen 7.1 en 7.2 bevatten kostenverhaalsregels. Als de gemeente op particuliere gronden bepaalde bouwactiviteiten planologisch mogelijk maakt, moeten de kosten, die zij maakt daarvan verhalen op de initiatiefnemer(s). Dat staat in Afdeling 13.6 Omgevingswet. De gemeente verhaalt de kosten bij voorkeur via een overeenkomst met de initiatiefnemer, Als dat niet lukt loopt het

kostenverhaal via het omgevingsplan. Dan neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan. Daarin staat de berekening van het kostenverhaal. De initiatiefnemer kan dan pas gaan bouwen als hij de kostenverhaalsbijdrage op grond van het omgevingsplan betaald heeft. Daarvoor kan de initiatiefnemer alsnog een overeenkomst sluiten met de gemeente. Als dat niet gebeurt moet de initiatiefnemer een kostenverhaalsbeschikking aanvragen bij de gemeente.

|||||

Na sectie ' Financiële bepalingen' worden 25 secties ingevoegd, luidende:

### **Afdeling 7.1 Algemene regels kostenverhaal**

In het omgevingsplan zijn in Afdeling 7.1 algemene kostenverhaalsregels opgenomen. Die gelden voor alle kostenverhaalsgebieden. Er kan sprake zijn van een situatie “met tijdvak” en “zonder tijdvak”. Met tijdvak betekent dat er voldoende duidelijk is over een plan en dat alle kosten verdeeld worden over de opbrengsten van alle eigenaren. Zonder tijdvak betekent dat nog onvoldoende duidelijk is over het plan en alleen de kosten van de openbare ruimte verdeeld worden over de eigenaren. Bovendien kan volstaan worden met een kostenplafond.

### **Artikel 7.2 Raming van de inbrengwaarde**

De inbrengwaarde als kostenpost betreft de waarde van alle onroerende zaken in het kostenverhaalsgebied bij kostenverhaal met tijdvak. Bij kostenverhaal zonder tijdvak telt alleen de inbrengwaarde van de niet-uitgeefbare gronden mee als kostenpost. De inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden moet in beide gevallen apart worden bepaald. Deze wordt gebruikt als aftrekpost voor de bijdrage. De inbrengwaarde is opgebouwd uit de waarde van de grond en opstallen, de sloop en saneringskosten en de kosten van het grondwerk.

De Omgevingswet maakt het mogelijk voor de inbrengwaarde van de grond te kiezen tussen het taxeren van de waarde en het hanteren van de WOZ-waarde. De gemeente kiest voor het hanteren van de WOZ-waarde. Bij onroerende zaken waarvan geen WOZ-waarde bekend is, moet uiteraard een taxatie plaats vinden. Mocht de WOZ-waarde wel bekend zijn en een taxatie reeds hebben plaats gevonden of zijn voorgenomen, dan maakt de gemeente gemotiveerd een keuze.

### **Artikel 7.3 Raming plan- en voorbereidingskosten**

Het begrip plan- en voorbereidingskosten omvat ambtelijke kosten en de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van werken. In de ministeriële regeling is een forfaitaire regeling opgenomen. Dat betekent dat gewerkt wordt met vaste bedragen. De gemeente mag deze lager vaststellen. Daarvan heeft de gemeente afgezien voor het kostenverhaal via het omgevingsplan. Voor de duidelijkheid wordt hier opgemerkt dat de gemeente niet aan dit bedrag gebonden is bij het aangaan van een anterieure overeenkomst.

### **Artikel 7.4 Raming meerwijkse kosten**

Kosten voor voorzieningen waarvan het kostenverhaalsgebied profijt heeft, maar waar ook andere gebieden profijt van hebben worden slechts proportioneel toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Het overige deel van de kosten wordt toegerekend aan de andere gebieden. Dit volgt uit artikel 13.11, eerste lid onder b, Omgevingswet.

### **Artikel 7.5 Raming overige kosten**

Dit artikel legt vast dat deze raming gebaseerd moet worden op marktconforme uitgangspunten, zoals een standaard SSK-raming, kengetallen uit het Bouwkostenkompas, of een raming van een civieltechnisch bureau.

## **Artikel 7.6 Raming opbrengsten**

Er zijn verschillende methoden om opbrengsten te ramen. Dit artikel legt vast dat de gemeente in de eerste plaats de residuele methode zal gebruiken. De residuele grondwaarde methode is een waarderingsmethode die de waarde van grond bepaalt door de verwachte opbrengsten van een vastgoedproject te verminderen met de kosten van ontwikkeling en bouw. Daarnaast kan de comparatieve methode worden gebruikt, die gebaseerd is op een vergelijking met de gerealiseerde waarde van vergelijkbare objecten of vaste grondprijzen. Hierbij wordt de vigerende Nota grondprijzen van de gemeente in acht genomen.

## **Artikel 7.7 Aftopping**

De wetgever heeft voor de situatie met tijdvak bepaald dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Deze aftopping wordt de macro-aftopping genoemd.

In het geval geen sprake is van een tijdvak mogen niet meer kosten worden verhaald dan dat door het realiseren van de functies de grondwaarde van de individuele eigenaar stijgt ten opzichte van de inbrengwaarde.

## **Artikel 7.8 Verdeling kosten bij kostenverhaal**

De artikelen 7.8 tot en met 7.11 geven aan hoe de per eigendom te verhalen kosten berekend worden. De totale kosten voor de ontwikkeling van een kostenverhaalsgebied worden omgeslagen over alle kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten in het kostenverhaalsgebied. De gronden waarop bouwactiviteiten zijn toegestaan, worden aangeduid als uitgiftebare gronden. De gronden waarop geen bouwactiviteiten zijn toegestaan zijn de niet-uitgiftebare gronden, zoals wegen groen en water.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens als volgt bepaald:

- a. De bouwactiviteiten worden eerst onderverdeeld in een uitgiftecategorieën zoals sociale huurwoning, vrijstaande woning, of bedrijventerrein.
- b. Voor elke categorie wordt een basiseenheid vastgesteld, zoals m<sup>2</sup> grondoppervlakte bij woningen, woningen of m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte bij bedrijven.
- c. Daarna wordt per (sub)categorie een gewogen eenheid vastgesteld door de basiseenheid te vermenigvuldigen met een gewichtsfactor. De gewichtsfactor is bepaald aan de hand van de netto contante waarde (ncw) van de uitgifteprijzen per basiseenheid uitgiftecategorieën. Daardoor heeft een vrije sector-woning een veel heel hogere gewogen eenheid dan een sociale huurwoning.
- d. Vervolgens wordt alle gewogen eenheden binnen het kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld.

Daarna worden de totale verhaalbare netto contante waarde (ncw) van de kosten gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden. Dat resulteert in het te verhalen bedrag per gewogen eenheid.

## **Artikel 7.9 Bruto kostenverhaalsbijdrage**

Dit artikel geeft aan hoe vervolgens de bruto kostenverhaalsbijdrage na een aanvraag om een kostenverhaalsbijdrage wordt berekend bij kostenverhaal met tijdvak. De bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen eenheden dat volgt uit de in de aanvraag opgenomen uitgiftecategorieën.

## **Artikel 7.10 Netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal met tijdvak**

Dit artikel geeft aan hoe de netto kostenverhaalsbijdrage wordt berekend bij kostenverhaal met tijdvak. Deze bepaling is ontleend aan artikel 13.18, tweede lid, Omgevingswet.

Op de berekende bruto kostenverhaalsbijdrage worden in mindering gebracht:

- a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de door de eigenaar zelf gemaakte kosten tot dat moment.

Na aftrek van deze posten resteert de netto kostenverhaalsbijdrage. Deze netto kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager aan de gemeente verschuldigd en wordt door burgemeester en wethouders

bij beschikking vastgesteld. Indien sprake is van zelfrealisatie dient de netto kostenverhaalsbijdrage, ten behoeve van de berekening van het saldo van de aanvrager, bovendien te worden verminderd met de aankoopwaarde van de openbare ruimte die in dat kader aan de gemeente wordt geleverd.

#### **Artikel 7.11 Netto kostenverhaalsbijdrage bij kostenverhaal zonder tijdvak**

Dit artikel gaat over de verdeling van de kosten zonder tijdvak. In het geval van de situatie zonder tijdvak wordt de netto contante waarde (ncw) van de kosten verdeeld over de netto contante waarde (ncw) van de grondopbrengsten naar uitgiftecategorieën. Dat resulteert in een bijdrage per uitgiftecategorieën. Per eigenaar wordt het aantal stuks vermenigvuldigd met de uitgifte per categorie. Zo ontstaat de bijdrage per eigenaar.

Bij kostenverhaal zonder tijdvak wordt de bruto kostenverhaalsbijdrage op dezelfde manier geraamd als bij kostenverhaal met tijdvak. Om tot de netto kostenverhaalsbijdrage te komen wordt de bruto bijdrage vergeleken met het verschil in grondopbrengst tussen de uitgeefbare gronden en de inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden van de eigenaar. Is de bruto bijdrage groter dan het verschil dan wordt maximaal het verschil in rekening gebracht; anders de bijdrage. Deze berekening wordt de waardevermeerderingstoets genoemd.

#### **Artikel 7.12 Indieningsvereisten kostenverhaalsbeschikking**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen voor een aanvraag om een kostenverhaalsbeschikking door een initiatiefnemer. Door het stellen van deze eisen, heeft de initiatiefnemer duidelijkheid over wat de gemeente nodig heeft voor een goede afhandeling en kan de gemeente een kostenverhaalsbeschikking binnen de wettelijke termijn van 8 weken afdoen.

#### **Artikel 7.13 Eindafrekening**

De Omgevingswet schrijft voor dat de gemeente een eindafrekening opstelt van de grondexploitatie van het kostenverhaalsgebied. Doel daarvoor is, dat als de gemeente te veel heeft ontvangen, degenen die teveel betaalt hebben een restitutie ontvangen.

Dit artikel geeft aan wanneer en binnen welke termijn de gemeente de eindafrekening moet vaststellen en welke berekeningsmethode wordt gebruikt. Daarbij is aangesloten bij de regeling onder Wet ruimtelijke ordening.

Het komt in de praktijk nogal eens voor dat de onroerende zaak waarvoor betaald is, is overgedragen aan een derde, inclusief het recht op de restitutie van een deel de kostenverhaalsbijdrage. Artikel 7.13, vijfde lid, maakt het mogelijk dat de gemeente daaraan meewerkt.

#### **Artikel 7.14 Eindafrekening op verzoek**

De Omgevingswet maakt het mogelijk dat als de eindafrekening van het gehele kostenverhaalsgebied niet binnen vijf jaar betaling van een kostenverhaalsbijdrage is vastgesteld, degene die betaald heeft een verzoek kan doen om een eindafrekening voor de door hem betaalde bijdrage. Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders eenmaal per jaar dergelijke verzoeken afhandelen. Dat voorkomt dat er het hele jaar door berekeningen gemaakt moeten worden. Voor dit verzoek zijn indieningsvereisten opgenomen.

#### **Artikel 7.15 Indexering**

Dit artikel geeft aan hoe de parameters worden gebruikt.

#### **Artikel 7.16 Rente**

Dit artikel geeft aan hoe de rente wordt gebruikt.

### **Artikel 7.17 Discontering**

Dit artikel geeft aan hoe de discontering wordt gebruikt.

### **Artikel 7.18 Substitutie**

De verdeling van een uitgiftecategorieën ligt nog niet op volledig vast en kan afhankelijk van de uitwerking wijzigen. Tot de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking mag een uitgiftecategorieën wisselen. Om te voorkomen dat minder bijdragen worden ontvangen dan gepland, geldt dat minimaal de berekende netto bijdrage van (een deel van) eigendom wordt verkregen.

## **Afdeling 7.2 Kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied Oranjepark**

In deze afdeling zijn kostenverhaalsregels opgenomen die alleen gelden voor het kostenverhaalsgebied Oranjepark. De gronden binnen het kostenverhaalsgebied Oranjepark zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van private partijen. Met deze private partijen heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten. Daarom is de gemeente verplicht om in de wijziging van het omgevingsplan kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied Oranjepark op te nemen. **De kostenverhaalsregels Oranjepark behoren bij de wijziging van het omgevingsplan met de naam 'Omgevingsplan Oranjepark en zijn opgesteld ter zekerstelling van het kostenverhaal.** De wijziging van het omgevingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het kostenverhaalsgebied Oranjepark te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende (groen)voorzieningen.

Voor een uitgebreide toelichting op de uitgangspunten en berekeningen in deze afdeling wordt verwezen naar de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan inzake Oranjepark.

### **Artikel 7.20 Aanduiding van het tijdvak en fasering**

De artikelen 13.14 en 13.15 Omgevingswet dwingen de gemeente te kiezen voor kostenverhaal met of zonder tijdvak. Er is voor Oranjepark gekozen voor kostenverhaal met tijdvak (conform artikel 13.14 Omgevingswet). De reden is dat er al een stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen beschikbaar is en daarmee sprake is van een vooraf uitgewerkte ontwikkeling, in plaats van een organische ontwikkeling.

In de tabel is de fasering van kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de kostenverhaalsopzet, procentueel weergegeven.

In de kostenverhaalsopzet is voorzien dat de uitgifte van gronden voor aangewezen bouwactiviteiten plaatsvindt over een periode van twee jaar, te weten van 2029 tot en met 2030. De fasering van de inbrengwaarde is opgenomen op t=0, zijnde 2026.

De overige kosten zijn binnen het tijdvak van de kostenverhaalsopzet gefaseerd en afgestemd op de uitgifte van gronden voor aangewezen bouwactiviteiten.

### **Artikel 7.21 Gehanteerde parameters**

Op basis van de fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, herleid naar één en hetzelfde moment, zijnde de peildatum van de kostenverhaalsregels ook wel de contante waarde genoemd. De tabel geeft de parameters weer die zijn gehanteerd voor de indexeringen en voor het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten (disconteringsvoet). De gehanteerde uitgangspunten zijn ontleend aan de Uitgangspunten grondexploitaties per 1 januari 2026 van Pijnacker-Nootdorp.

### **Artikel 7.22 Meerwijkse kosten**

De zendmast is van belang voor meerdere wijken, maar de verplaatsing is nodig als gevolg van het plan en de bereikbaarheid van het aangrenzende trafostation, daarom worden deze kosten volledig aan het plan toegerekend.

### **Artikel 7.23 Raming van de inbrengwaarde**

Voor deze kostenverhaalsopzet is de inbrengwaarde nog niet vastgesteld op basis van een actuele taxatie van een taxateur. Voor de raming is aangesloten bij de beschikbare informatie. Waar een (oude) taxatie op basis van schadeloosstelling beschikbaar is (taxatie 2024), is deze als uitgangspunt gehanteerd. Deze zal geactualiseerd worden.

De kosten voor de sloop van opstallen, obstakels en funderingen binnen het kostenverhaalsgebied zijn geraamd en per eigendom uitgewerkt. Deze kosten zijn, op basis van kengetallen, opgenomen onder de post 'Sloop'.

De ramingen zijn in de tabel opgenomen.

De nadere onderbouwing van de taxatie inbrengwaarde moet nog worden uitgevoerd en wordt bij de vaststelling van het omgevingsplan als bijlage opgenomen.

### **Artikel 7.25 Raming van de andere (verhaalbare) kosten**

Naast de raming van de inbrengwaarde zijn ook de overige kosten die samenhangen met het kostenverhaalsgebied geraamd. Deze raming van planeigen kosten is opgesteld met toepassing van artikel 8.15 Omgevingsbesluit, Bijlage IV, tabel A. De raming is opgesteld op prijspeil 1 januari 2026. De raming van de kosten in het kostenverhaalsgebied is in deze fase gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers. Bij de definitieve vaststelling van de kostenverhaalsregels zal een SSK-raming worden opgesteld en als basis worden gehanteerd.

In de opgenomen tabel zijn de geraamde kosten, inclusief contante waarde, opgenomen die binnen dit kostenverhaalsgebied zijn voorzien, al dan niet gedeeltelijk gerealiseerd.

#### **A1 Onderzoek en milieu**

Dit zijn de kosten voor onderzoeken en milieumaatregelen die nodig zijn voor de uitvoering van de ontwikkeling. Hieronder vallen onder meer bodem- en milieukundige werkzaamheden, zoals bodem-sanering en het verwijderen en afvoeren van puin en/of verontreinigde materialen. Voor sanering is een stelpost opgenomen: uit onderzoeken op verworven percelen is gebleken dat sanering nodig is, maar voor de overige deelgebieden is nog onzeker of sanering daadwerkelijk vereist zal zijn en in welke omvang; dit wordt nader bepaald op basis van aanvullend onderzoek. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor flora- en faunaonderzoeken en, waar nodig, de uitvoering van mitigerende maatregelen voor beschermde diersoorten, waaronder vleermuizen.

#### **A2 Bouwrijp maken**

Hieronder vallen de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en het treffen van maatregelen om de uitvoering van het plan mogelijk te maken. Dit betreft onder meer tijdelijke verkeersmaatregelen, het omleggen of aanpassen van kabels en leidingen en overige noodzakelijke verplaatsingen van bestaande infrastructuur. Ook zijn kosten opgenomen voor grondwerkzaamheden, waaronder het ophogen van het terrein met ophoogzand (aanvoeren, aanbrengen en profileren). Voor het plangebied is daarbij uitgegaan van een gemiddelde ophoging van circa 0,6 meter. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van voorzieningen en hoofdstructuren die benodigd zijn voor de realisatie van het plan, zoals de ontsluitingsweg en de aanleg van riolering.

#### **A3 Woonrijp maken**

Dit zijn de kosten voor de inrichting en aanpassing van de openbare ruimte in en rondom het kostenverhaalsgebied ten behoeve van gebruik en bereikbaarheid. Het betreft werkzaamheden op inrichtingsniveau, zoals de aanleg van parkeerplaatsen op maaiveld, het (her)straten en aanpassen van bestaande wegen en verhardingen (waaronder Willem Alexanderlaan, Industrieweg, Koninginnehof en Nijverheidsweg) en de aanleg en inrichting van groenvoorzieningen. Onder (her)straten wordt verstaan het opnemen en terugleggen van klinkers/tegels, inclusief herstel van fundering waar nodig en het op hoogte brengen van kolken/putten. Voor nieuwe wegen is uitgegaan van klinkerverharding met eenvoudige openbare verlichting (lichtmasten). Voor het (combinatie) fiets- en voetpad is uitgegaan van een geasfalteerd fietspad met rode deklaag en belijning en een voetpad van betontegels; afwatering vindt plaats naar de berm en er is geen aparte riolering opgenomen.

Waar nodig zijn ook kosten opgenomen voor voorzieningen in de openbare ruimte, zoals speelvoorzieningen.

#### A4 Bijkomende kosten

Hieronder vallen onder andere de kosten voor tijdelijk beheer gedurende de looptijd. Dit zijn onder meer de gedurende de looptijd te betalen belastingen en het beheer en onderhoud van de gronden voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Binnen het kostenverhaalsgebied zijn buitenplanse kosten opgenomen voor het verplaatsen van de zendmast. Dit betreft een maatregel buiten het gebied van de omgevingsplanwijziging, maar noodzakelijk om, na het vervallen van de ontsluiting via de Nijverheidsweg, de bereikbaarheid van het hoogspanningsstation via de andere zijde van het terrein te borgen.

Op basis van de kostenraming, opbrengstenraming en de fasering ontstaat een kasstroom per jaar. Aan het jaarlijkse kasstroomsaldo wordt rente toegerekend. Er is conform de Begroting van 2026 gerekend met een rentepercentage van 0,5%. Per 1-1-2026 zijn nog geen (historische) rentekosten toegerekend.

De nadere onderbouwing van de SSK-raming moet nog worden uitgevoerd en wordt bij de vaststelling van het omgevingsplan als bijlage opgenomen.

### **Artikel 7.26 Raming van de opbrengsten**

Op grond van artikel 8.17 Omgevingsbesluit is de raming van de opbrengsten opgesteld. De opbrengsten binnen het kostenverhaalsgebied bestaan uitsluitend uit opbrengsten uit de uitgifte van gronden binnen het kostenverhaalsgebied.

De opgenomen tabel in dit artikel geeft weer welke opbrengsten, inclusief de gehanteerde opbrengstenstijging, worden verwacht uit de uitgifte van gronden binnen het kostenverhaalsgebied.

Voor de sociale huurwoningen is uitgegaan van het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente (Nota Grondprijzen 2024-2025). Voor de overige woningcategorieën is de opbrengstenraming in deze fase gebaseerd op een grondwaardemethodiek met kengetallen en ervaringscijfers. Op deze manier is een onderbouwde indicatie van de uitgifteopbrengsten per categorie en subcategorie bepaald met prijspeil 1 januari 2026.

Bij de definitieve vaststelling van de kostenverhaalsregels en de wijziging van het omgevingsplandeel wordt de opbrengstenraming geactualiseerd. Daarbij wordt, waar nodig, gebruikgemaakt van een door een externe adviseur opgestelde taxatie en/of een onafhankelijke waardebepaling van de uitgifteprijs, zodat de gehanteerde grondwaarden en uitgifteprijs aansluiten bij de dan actuele marktomstandigheden.

Binnen deze kostenverhaalsregels wordt ervan uitgegaan dat de gemeente, met uitzondering van blok 1, de gronden in de toestand "overige bebouwde grond" (OVb) uit geeft. Dit betekent dat kopers zelf opdracht geven voor het slopen van opstallen op de uitgeefbare kavels en voor het bouwrijp maken van de kavel. Voor de bepaling van de kostenverhaalsbijdrage wordt vervolgens gerekend met de uitgangspositie dat de overige werkzaamheden door of namens de gemeente worden uitgevoerd.

Het woningbouwprogramma binnen het kostenverhaalsbijdrage gaat in deze kostenverhaalsopzet uit van in totaal 184 woningen, verdeeld over de opgenomen woningcategorieën. Het maximale aantal woningen dat planologisch is toegestaan bedraagt 216 (conform omgevingsplan). De definitieve invulling van het woningbouwprogramma wordt in een latere fase uitgewerkt en vastgesteld. Het kostenverhaal is gebaseerd op 184 woningen. Het verdere programma binnen het plangebied bestaat uit circa 500 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen. De invulling van de maatschappelijke voorzieningen is nog niet vastgesteld.

Daarnaast is een provinciale subsidie verkregen, de zogeheten 'Vliegende Brigade'.

Voor de opbrengstenraming zijn de woningen ingedeeld in woningcategorieën en subcategorieën. Het programma bestaat voor 35% uit sociale huurwoningen. Deze sociale huur is opgebouwd uit meergezinswoningen onder de eerste aftoppingsgrens en meergezinswoningen onder de liberalisatiegrens. Daarnaast valt 43% van het programma in de categorie 'bereikbaar'. Deze categorie

Op basis van de in de tabel opgenomen parameters bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 11,7 miljoen.

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Algemene artikelsgewijze toelichting begrippen omgevingsplan

In artikel 1.1 is een verwijzing opgenomen naar de bijlage met daarin de begripsbepalingen welke relevant zijn voor het hele werkingsgebied van de gemeente. Van belang is om terughoudend te zijn met het opnemen van begrippen in het omgevingsplan. Dit is het uitgangspunt van de Omgevingswet. Bij de afweging om begrippen wel of niet op te nemen in het omgevingsplan zijn de volgende overwegingen gemaakt en aansluiting gezocht bij de volgende documenten:

Het doel van begripsbepalingen is om eenduidig vast te leggen wat wordt bedoeld met een term die in een regeling wordt gebruikt. Begripsbepalingen worden uitsluitend opgenomen op dezelfde plaats in het omgevingsplan en niet (ook) op andere plaatsen in de tekst. Dit zorgt ervoor dat de begrippen goed vindbaar zijn en draagt bij aan de eenduidigheid van regels: voorkomen wordt dat eenzelfde begrip op meerdere plaatsen wordt gedefinieerd en dat voor eenzelfde begrip onbedoeld verschillende definities worden gebruikt. Om het met wijzigingsbesluiten invoegen en verwijderen van begrippen eenvoudig te houden zijn de begrippen in alfabetische volgorde geplaatst zonder gebruik te maken van opsommingstekens in de vorm van nummers of letters.

Voor het ontwikkelen van de begrippenlijst is door de VNG in eerste instantie geanalyseerd welke begrippen bij gemeenten in Nederland worden gebruikt in de lokale instrumenten, zoals bestemmingsplannen en verordeningen. Uit deze inventarisatie bleek dat er meer dan 10.000 unieke lokale begrippen zijn ontwikkeld en hierbij 70.000 definities zijn gehanteerd. Een begrip kan meerdere malen voorkomen met andere betekenis. De VNG heeft om toch een begin te maken met de begrippenlijst de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. aan de hand van topactiviteiten is een selectie van begrippen gemaakt. Topactiviteiten zijn die activiteiten in de fysieke leefomgeving, die bij gemeenten via het Omgevingsloket (OLO) het meest worden aangevraagd en uitgevoerd door burgers en bedrijven.
- b. ook is een selectie gemaakt van de 100 meest voorkomende begrippen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- c. de begrippen met definities uit de reeds ontwikkelde staalkaarten zijn opgenomen.

### **Analyse begrippen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp door de VNG**

Door de VNG zijn bij de gemeente Pijnacker-Nootdorp 159 verschillende begrippen geïnventariseerd welke 1.673 keer zijn gebruikt. Uit deze inventarisatie blijkt dat ook kleine verschillen deze aantallen geven, zoals 'bed and breakfastvoorziening' (typefout), 'bed and breakfastvoorziening' en 'bed en breakfast'. Deze aantallen geven aan dat het een opgave is om deze begrippen elk afzonderlijk te beoordelen op bruikbaarheid onder de Omgevingswet voor het omgevingsplan.

### **Standaardregels stedelijk gebied**

Op 22 februari 2018 zijn standaard bestemmingsplanregels die gaan gelden voor de gehele gemeente goedgekeurd door de raad via een raadsbesluit. Doel van deze standaardregels is uniformering van regels die veelvuldig voorkomen in bestemmingsplannen. Bij het opstellen van de begrippen voor het omgevingsplan is per afzonderlijk begrip een afweging gemaakt om deze te behouden, aan te passen aan de VNG-definitie of te schrappen.

### **Paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels**

De gemeenteraad heeft op 19 maart 2020 het paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan is opgesteld om de standaardregels door te voeren in plannen waar deze nog niet voor golden. Het gaat daarbij om de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied waarbij de onderliggende bestemmingsplannen van kracht blijven. Bij de afweging om te komen tot een begrippenlijst voor het omgevingsplan is eveneens naar dit bestemmingsplan gekeken.

### **Bestemmingsplan Parapluplan 2022**

De gemeenteraad heeft op 20 oktober 2022 het bestemmingsplan 'Parapluplan 2022' vastgesteld. In aanloop naar de Omgevingswet was de wens om de in de gemeente geldende bestemmingsplannen op elkaar af te stemmen en te uniformeren. Het parapluplan 2022 heeft zich op een aantal onderwerpen gericht die nu voor de hele gemeente gelijkluidend worden wanneer de bestemmingsplannen van rechtswege omgezet worden in het omgevingsplan. Bij de afweging om te komen tot een begrippenlijst voor het omgevingsplan is eveneens naar dit bestemmingsplan gekeken.

### **Bruidsschat**

De term 'bruidsschat' wordt gebruikt voor de regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk omgevingsplan en aan elke waterschapsverordening.

In de bruidsschat staan onderwerpen waarvoor het Rijk geen direct werkende regels heeft gemaakt. Het is een bijzondere vorm van overgangsrecht. De bruidsschat is onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om de begrippen onderdeel te laten zijn van het definitieve omgevingsplan zijn ook deze begrippen in het omgevingsplan opgenomen in een aparte bijlage.

### **Staalkaart bestaande woonwijk**

Bij het opstellen van het eerste omgevingsplan voor de woonwijk Tolhek is zo veel mogelijk aangesloten bij de Staalkaart bestaande woonwijk van de VNG. Deze staalkaart geeft voorbeeldregels over de bestaande woonwijk die in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Deze zijn aan de begrippen van het omgevingsplan toegevoegd.

### **Inhoudelijke afwegingen**

Bij de ontwikkeling van de begrippenlijst zijn enkele inhoudelijke afwegingen gehanteerd. Hierbij is aangesloten bij het advies omtrent het gebruik van begrippen dat is opgenomen bij het document 'structuur van het omgevingsplan (casco)' van de VNG. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- a. Van de begrippen met definities uit de Omgevingswet mag niet worden afgeweken: op basis van artikel 1.1 van de Omgevingswet gelden alle begrippen die in de bijlage van de wet zijn

- gedefinieerd ook voor het omgevingsplan. De begripsbepalingen van de Omgevingswet hoeven in het omgevingsplan dan ook niet worden opgenomen;
- b. harmonisatie van begrippen: in beginsel is het advies om aan te sluiten bij de begrippen en definities uit de AMvB's en omgevingsregeling. Deze zijn, anders dan de begrippen van de Omgevingswet, niet rechtstreeks van toepassing. Hiervoor dient in het omgevingsplan dan wel naar verwezen te worden en van toepassing worden verklaard;
  - c. bij het definiëren van begrippen is zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige definitie indien deze nog actueel is. Hierbij is, indien nodig, aangesloten bij de terminologie van het nieuwe stelsel;
  - d. als een begrip in het normale spraakgebruik (Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal) voldoende duidelijk is dan is ervoor gekozen om hiervoor in het omgevingsplan geen nadere definitie voor op te nemen;
  - e. Een aantal begrippen zijn niet van toepassing om de eerste wijziging (Tolhek) van het omgevingsplan maar zijn wel als zodanig opgenomen. Hierdoor is een compleet overzicht van de op te nemen begrippen opgenomen welke voor het gehele ambtsgebied gebruikt kunnen worden.

Bovengenoemde documenten en afwegingen hebben geleid tot de volgende begrippenlijst:

1. **het plan (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
2. **bestemmingsplan (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
3. **aanduiding (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
4. **aanduidingsgrens (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
5. **aansluitafstand (bruidsschat):**  
Toevoegen bruidsschat: 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.
6. **achtererfgebied (uit het parapluplan 2022):**  
Schrappen: achtererfgebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
7. **Activiteitenbesluit-bedrijventerrein (bruidsschat):**  
Toevoegen: 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.
8. **additionele horeca (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip additionele horeca weinig voor.
9. **afhankelijke woonruimte (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
Schrappen: Aansluiten bij het begrip met betrekking tot mantelzorg uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
10. **agrarische activiteit:**  
Toevoegen: het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of houden van dieren.
11. **ambachtelijk bedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.

12. **ander bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'bouwwerk' uit de Omgevingswet.
13. **AS SIKB 2000 (bruidsschat):**  
Toevoegen: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018; bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdebouw;
14. **bebouwing (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
15. **bebouwingsgebied (uit het parapluplan 2022):**  
Was: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdebouw;  
  
Wordt (bruidsschat): achtererfgebied en de grond onder het hoofdebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdebouw.
16. **bebouwingspercentage (standaardregels stedelijk gebied):**  
Was: een met een maatvoeringsaanduiding in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het gedeelte van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.  
  
Wordt VNG-definitie: het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.
17. **bed-and-breakfastvoorziening (standaardregels stedelijk gebied):**  
Was: een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed- en-breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of seizoensgebonden arbeid.  
  
Wordt VNG-definitie: het bieden van de ten opzichte van het hoofdebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben
18. **bedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
19. **bedrijfsactiviteit (staalkaart bestaande woonwijk):**  
Toevoegen: het bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit.
20. **belemmeringenstrook (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
21. **belhuis (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip belhuis weinig voor.
22. **beroep en/of bedrijf aan huis (standaardregels stedelijk gebied):**  
Was: woning uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en die geen horeca of detailhandel zijn, en/of het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied alsmede zakelijke dienstverlening en een bed-and-breakfastvoorziening. De bedrijfsactiviteiten dienen plaats te vinden met behoud van de woonfunctie en daaraan qua oppervlakte ondergeschikt te zijn.  
  
Wordt VNG-definitie en staalkaart bestaande woonwijk: beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.
23. **bedrijfsgebouw (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.

24. **bedrijfsvloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'brutovloeroppervlakte' uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
25. **beschermde groei- en verblijfplaats (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip beschermde groei- en verblijfplaats niet voor.
26. **bestaand bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
Schrappen: Aangezien dit gaat over overgangsrecht.
27. **bestemmingsgrens (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
28. **bestemmingsvlak (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
29. **Bevi-inrichting (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
30. **bijbehorend bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
Schrappen: Bijbehorend bouwwerk is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
31. **bouwen (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
Schrappen: Bouwen is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in de Omgevingswet is opgenomen.
32. **bouwgrens (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Een bouwgrens zal namelijk in het omgevingsplan aan een geometrisch informatieobject worden gekoppeld. Een nadere definitie is niet nodig omdat dit digitaal wordt getoond en er geen discussie kan zijn over wat de bebouwingsgrens dan is.
33. **bouwlaag (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
  
Was: een voor verblijf geschikt deel van een gebouw, gelegen tussen twee opeenvolgende vloeren (of) tussen een vloer en dak).  
  
Wordt VNG-definitie: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
34. **bouwwvlak (standaardregels stedelijk gebied):**  
Schrappen: Een bouwwvlak zal in het omgevingsplan een geometrisch informatieobject zijn met een werkingsgebied. Een nadere definitie is niet nodig omdat dit digitaal wordt getoond en er geen discussie kan zijn over wat het bouwwvlak dan is.
35. **bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
Schrappen: Bouwwerk is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in de Omgevingswet is opgenomen.
36. **BRL SIKB 2000 (bruidsschat):**  
Toevoegen: BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
37. **BRL SIKB 7000 (bruidsschat):**  
Toevoegen: 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;

38. **brutovloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**  
  
Brutovloeroppervlakte is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
39. **concentratiegebied geurhinder en veehouderij (bruidsschat):**  
  
Toevoegen: gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
40. **CROW Richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels (staalkaart bestaande woonwijk):**  
  
Toevoegen: CROW Richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels, publicatie 130, versie 1998.
41. **distributienet voor warmte (bruidsschat):**  
  
Toevoegen: collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
42. **dakkapel (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**  
  
Standaardregels stedelijk gebied: een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak;  
  
VNG-definitie: een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
43. **detailhandel (standaardregels stedelijk gebied) - detailhandelsactiviteit:**  
  
Standaardregels stedelijk gebied: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In dit plan worden een horecabedrijf alsmede het uitsluitend via internet aanbieden van diensten en producten, waarbij geen verkoopruimte voor rechtstreekse verkoop aanwezig is en aflevering ter plaatse aan consumenten plaatsvindt, niet als detailhandel aangemerkt;  
  
VNG-definitie: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
44. **dienstverleningsactiviteit:**  
  
Toevoegen: het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
45. **dunnen (staalkaart bestaande woonwijk):**  
  
Toevoegen: kappen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van een houtopstand
46. **ecologisch netwerk (standaardregels stedelijk gebied):**  
  
Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip ecologisch netwerk niet voor.
47. **ecologische waarden (standaardregels stedelijk gebied):**  
  
Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip ecologische waarden weinig voor.
48. **erf (paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels):**  
  
Was: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.  
  
Wordt VGT I IMGeo: terreindeel dat bij een pand of overig bouwwerk hoort dat niet nader wordt ingewonnen en dat bestaat uit een mengvorm van begroeiing verharding en of water
49. **erker (standaardregels stedelijk gebied):**  
  
Schrappen: Aansluiten bij het begrip met betrekking tot bijbehorend bouwwerk uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

**50. gebouw (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: Gebouw is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

**51. gebruiksfunctie (uit het parapluplan 2022):**

Schrappen: Gebruiksfunctie is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

**52. gebruiksgebied (uit het parapluplan 2022):**

Schrappen: Gebruiksgebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

**53. geluidsscherm (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het beperken van geluid van een weg of een spoorweg.

**54. geurgevoelig object (bruidsschat):**

Toevoegen:

a. gebouw:

1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;
2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of

b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd; gezoned industrieterrein: industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

**55. hoeksituatie (uit het parapluplan 2022):**

Behouden: situatie waarbij het erf minimaal aan twee zijden naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is én waarvan de grenzen met dat openbaar toegankelijk gebied elkaar snijden.

**56. hospitaerverhuur (uit het parapluplan 2022):**

Behouden: Verhuur van een deel van een woning door een eigenaar/bewoner die zelf hoofdverblijf heeft in de woning. Waarbij:

- minder dan 50% van de woning wordt verhuurd aan een ander huishouden;
- het hurende huishouden per volwassene tenminste één kamer heeft (uitzondering geldt voor echtparen en bij geregistreerd partnerschap);
- de huurders gemiddeld over minimaal 12 m<sup>2</sup> woonruimte beschikken;
- voorzieningen zoals keuken, douche en toilet worden gedeeld door verhuurder en huurder.

**57. hoofdgebouw (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: Hoofdgebouw is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsbesluit is opgenomen.

**58. horeca (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: De verschillende horeca-categorieën komen terug in het omgevingsplan zelf en kunnen om die reden als begrip worden geschrapt.

**59. horecavloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'bruto-vloeroppervlakte' uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

**60. HOV-verbinding (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: Hoogwaardig openbaarvervoersverbinding.

**61. huishouden (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**

Was: een persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

- Wordt VNG-definitie uit de staalkaart: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
- 62. infrastructuuractiviteit:**
- Toevoegen: een activiteit gericht op het beheren van verharde gemeentewegen en lokale spoorwegen als bedoeld in artikel 3.26 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inbegrip van het aanleggen en wijzigen van die wegen of spoorwegen;
- 63. ISO 11423-1: ISO 11423-1:1997 (bruidsschat):**
- Toevoegen: Water - Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden - Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
- 64. kabel of leiding (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: kabel of leiding, bedoeld voor het transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of van energie, met inbegrip van mantelbuizen, ondergrondse en bovengrondse ondersteuningswerken en beschermingswerken.
- 65. kamergewijze bewoning (uit het parapluplan 2022):**
- Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 66. kantoor (standaardregels stedelijk gebied) - kantooractiviteit:**
- Schrappen: Aansluiten bij de begrippen kantoorgebouw en kantoorfunctie uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving. het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis;
- 67. kantine (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip kantine weinig voor.
- 68. kappen (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een boom tot gevolg kunnen hebben.
- 69. kinderopvang (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Aansluiten bij het begrip bijeenkomstfunctie voor kinderopvang uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 70. kortdurend verblijf (uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: bewoning voor een periode korter dan een half jaar.
- 71. landbouwhuisdieren met geuremissiefactor (bruidsschat):**
- Toevoegen: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:
- varkens, kippen, schapen of geiten; en
  - als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
    - rundvee tot 24 maanden;
    - kalkoenen;
    - eenden; of
    - parelhoenders.
- 72. landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (bruidsschat):**
- Toevoegen: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
- 73. maatschappelijke voorzieningen (standaardregels stedelijk gebied) - maatschappelijke activiteit:**
- Behouden: een activiteit met het oog op educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

74. **NEN 5725 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 5725:2017: Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017.
75. **NEN 5740 (bruidsschat):**  
Toevoegen: 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.
76. **NEN 6090 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017.
77. **NEN 6589 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6589:2005/C1:2010: Water - Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010.
78. **NEN 6578 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6578:2011: Water - Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011.
79. **NEN 6600-1 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019.
80. **NEN 6965 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005.
81. **NEN 6966 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN 6966:2006: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
82. **NEN-EN 858-1/A1 (bruidsschat):**  
Toevoegen: 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.
83. **NEN-EN 858-2 (bruidsschat):**  
Toevoegen: 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.
84. **NEN-EN 872 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN-EN 872:2005: Water - Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen - Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005.
85. **NEN-EN 1825-1 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006.
86. **NEN-EN 1825-2 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002.
87. **NEN-EN 12566-1 (bruidsschat):**  
Toevoegen: NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016.
88. **NEN-EN 12673 (bruidsschat):**

- Toevoegen: NEN-EN 12673:1999: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999.
- 89. NEN-EN 16693 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 90. NEN-EN-ISO 2813 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 91. NEN-EN-ISO 5667-3 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018.
- 92. NEN-EN-ISO 5815-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 93. NEN-EN-ISO 5815-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003.
- 94. NEN-EN-ISO 9377-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistof-extractie en gas-chromatografie, versie 2000.
- 95. NEN-EN-ISO 9562 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 9562:2004: Water - Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004.
- 96. NEN-EN-ISO 10301 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 10301:1997: Water - Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen - Gaschromatografische methoden, versie 1997.
- 97. NEN-EN-ISO 10523 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 10523:2012: Water - Bepaling van de pH, versie 2012.
- 98. NEN-EN-ISO 11885 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 11885:2009: Water - Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009.
- 99. NEN-EN-ISO 12846 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012.
- 100. NEN-EN-ISO 14403-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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 doorstrooinjectie analyse (FIA), versie 2012.
- 101. NEN-EN-ISO 14403-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 102. NEN-EN-ISO 15680 (bruidsschat):**

- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met 'purge-and-trap' en thermische desorptie, versie 2003.
- 103. NEN-EN-ISO 15682 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15682:2001: Water - Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001.
- 104. NEN-EN-ISO 15587-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002.
- 105. NEN-EN-ISO 15587-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002.
- 106. NEN-EN-ISO 15680 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15680:2003: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met 'purge-and-trap' en thermische desorptie, versie 2003.
- 107. NEN-EN-ISO 15913 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15913:2003: Water - Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003.
- 108. NEN-EN-ISO 17294-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 109. NEN-EN-ISO 17852 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 17852:2008: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire fluorecintiespectrometrie, versie 2008.
- 110. NEN-EN-ISO 17993 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 111. NEN-ISO 15705 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-ISO 15705:2003: Water - Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) - Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003.
- 112. NEN-ISO 15923-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 113. nutsvoorzieningen (standaardregels stedelijk gebied):**
- Was: voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, warmte, elektra en de telecommunicatie.
- Wordt VNG-definitie: voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie
- 114. ondergeschikte bouwdelen (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

**115. onderkomen (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip onderkomen weinig voor.

**116. onzelfstandige woning (uit het parapluplan 2022):**

Was: een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning en dat geen eigen toegang of voorzieningen heeft zoals badkamer, toilet en keuken. Hierbij wordt door de bewoners gebruik gemaakt van gezamenlijke wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woning.

Wordt VNG-definitie: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

**117. openbaar toegankelijk gebied (paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels):**

Schrappen: Openbaar toegankelijk gebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen.

**118. openbare weg (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: openbare weg als bedoeld in de Wegenwet.

**119. parkeren (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

**120. peil (standaardregels stedelijk gebied):**

Standaardregels: het punt waarvan uit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:

a. de hoogte van de kruin van de weg:

in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

b. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;

Wordt straatpeil uit de bruidsschat:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**121. plaatsgebonden risico (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: Plaatsgebonden risico is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen.

**122. publieksgerichte dienstverlening (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip publieksgerichte dienstverlening weinig voor.

**123. raamprostitutiebedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**

Overnemen in het omgevingsplan: Regels over een raamprostitutiebedrijf of regels over openbare samenkomsten zijn onderwerpen die niet in het omgevingsplan kunnen worden geregeld (artikel 2.1 Omgevingsbesluit). Een raamprostitutiebedrijf kan wel een (mogelijke) effect hebben op de fysieke leefomgeving.

**124. recreatie-activiteit:**

Toevoegen: een activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit.

**125. samenvoegen van woningen (uit het parapluplan 2022):**

Behouden: het samenvoegen van twee of meer zelfstandige woningen tot één zelfstandige woning.

**126. scootsafe (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip scootsafe weinig voor.

**127. seksinrichting (standaardregels stedelijk gebied):**

Overnemen in het omgevingsplan: Regels over het bedrijfsmatig voeren van een seksinrichting of regels over openbare samenkomsten zijn onderwerpen die niet in het omgevingsplan kunnen worden geregeld (artikel 2.1 Omgevingsbesluit). Een seksinrichting kan wel een (mogelijke) effect hebben op de fysieke leefomgeving.

**128. sportactiviteit:**

Toevoegen: een activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de fysieke of mentale prestaties door middel van training en wedstrijden.

**129. standplaats (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: vanaf een vaste locatie te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel.

**130. straatmeubilair (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: De VNG adviseert om dit begrip niet nader te definiëren in de begripsbepalingen. Het begrip 'straatmeubilair' komt in de regels van het stelsel van de Omgevingswet wel voor, alleen heeft de wetgever dit niet nader gedefinieerd.

**131. verbeelding (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.

**132. verblijfsgebied (uit het parapluplan 2022):**

Schrappen: Verblijfsgebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen.

**133. verblijfsruimte (uit het parapluplan 2022):**

Schrappen: Verblijfsruimte is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen.

**134. verkamers (uit het parapluplan 2022):**

Behouden: het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

**135. voertuigen (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: voertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

**136. voorgevel (standaardregels stedelijk gebied):**

Behouden: de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een hoofdgebouw gelegen gevel.

**137. voorgevelrooilijn (standaardregels stedelijk gebied):**

Behouden: De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn die buitenwerks loopt waar de voorgevel van een gebouw zich bevindt of dient te bevinden en/of de denkbeeldige lijn in het verlengde van die lijn;

**138. warmteplan (bruidsschat):**

Toevoegen: 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.

**139. wonen (VNG) - woonactiviteit:**

Toevoegen: activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte en/of woning.

**140. woning (standaardregels stedelijk gebied):**

Was: een complex van aaneengesloten ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Wordt VNG-definitie: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**141. woningsplitsing (uit het parapluplan 2022):**

Behouden: het opsplitsen van één zelfstandige wooneenheid in twee of meer zelfstandige woning.

**142. woonruimte (staalkaart bestaande woonwijk):**

Toevoegen: 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

**143. zakelijke dienstverlening (standaardregels stedelijk gebied):**

Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip zakelijke dienstverlening weinig voor.

**144. zelfstandige woning (uit het parapluplan 2022):**

Was: woning met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

Wordt VNG-definitie: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

**1. het plan (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.

**2. bestemmingsplan (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.

**3. aanduiding (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.

**4. aanduidingsgrens (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.

**5. aansluitafstand (bruidsschat):**

- Toevoegen bruidsschat: 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.

**6. achtererfgebied (uit het parapluplan 2022):**

- Schrappen: achtererfgebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

**7. Activiteitenbesluit-bedrijventerrein (bruidsschat):**

- Toevoegen: 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.

**8. additionele horeca (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip additionele horeca weinig voor.

**9. afhankelijke woonruimte (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**

- Schrappen: Aansluiten bij het begrip met betrekking tot mantelzorg uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

10. **agrarische activiteit:**  
 - Toevoegen: het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of houden van dieren.
11. **ambachtelijk bedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
12. **ander bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: Aansluiten bij het begrip 'bouwwerk' uit de Omgevingswet.
13. **AS SIKB 2000 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018; bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
14. **bebouwing (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
15. **bebouwingsgebied (uit het parapluplan 2022):**  
 - Was: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;  
 - Wordt (bruidsschat): achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
16. **bebouwingspercentage (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Was: een met een maatvoeringsaanduiding in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het gedeelte van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.  
 - Wordt VNG-definitie: het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.
17. **bed-and-breakfastvoorziening (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Was: een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed- en-breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of seizoensgebonden arbeid.  
 - Wordt VNG-definitie: het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben
18. **bedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
19. **bedrijfsactiviteit (staalkaart bestaande woonwijk):**  
 - Toevoegen: het bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit.
20. **belemmeringstrook (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
21. **belhuis (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Schrapen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip belhuis weinig voor.
22. **beroep en/of bedrijf aan huis (standaardregels stedelijk gebied):**  
 - Was: woning uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en die geen horeca of detailhandel zijn, en/of het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied alsmede zakelijke dienstverlening en een bed-and-breakfastvoorziening. De bedrijfsactiviteiten dienen plaats te vinden met behoud van de woonfunctie en daaraan qua oppervlakte ondergeschikt te zijn.

- Wordt VNG-definitie en staalkaart bestaande woonwijk: beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.
- 23. bedrijfsgebouw (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Het begrip is in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) voldoende duidelijk.
- 24. bedrijfsvloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'brutovloeroppervlakte' uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- 25. beschermde groei- en verblijfplaats (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip beschermde groei- en verblijfplaats niet voor.
- 26. bestaand bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**
  - Schrappen: Aangezien dit gaat over overgangsrecht.
- 27. bestemmingsgrens (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
- 28. bestemmingsvlak (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
- 29. Bevi-inrichting (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
- 30. bijbehorend bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**
  - Schrappen: Bijbehorend bouwwerk is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
- 31. bouwen (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**
  - Schrappen: Bouwen is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in de Omgevingswet is opgenomen.
- 32. bouwgrens (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Een bouwgrens zal namelijk in het omgevingsplan aan een geometrisch informatieobject worden gekoppeld. Een nadere definitie is niet nodig omdat dit digitaal wordt getoond en er geen discussie kan zijn over wat de bebouwingsgrens dan is.
- 33. bouwlaag (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**
  - Was: een voor verblijf geschikt deel van een gebouw, gelegen tussen twee opeenvolgende vloeren (of) tussen een vloer en dak).
  - Wordt VNG-definitie: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 34. bouwvlak (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Een bouwvlak zal in het omgevingsplan een geometrisch informatieobject zijn met een werkingsgebied. Een nadere definitie is niet nodig omdat dit digitaal wordt getoond en er geen discussie kan zijn over wat het bouwvlak dan is.
- 35. bouwwerk (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**
  - Schrappen: Bouwwerk is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in de Omgevingswet is opgenomen.
- 36. BRL SIKB 2000 (bruidsschat):**
  - Toevoegen: BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;

**37. BRL SIKB 7000 (bruidsschat):**

- Toevoegen: 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;

**38. brutovloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**

- Brutovloeroppervlakte is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.

**39. concentratiegebied geurhinder en veehouderij (bruidsschat):**

- Toevoegen: gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;

**40. CROW Richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels (staalkaart bestaande woonwijk):**

- Toevoegen: CROW Richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels, publicatie 130, versie 1998.

**41. distributienet voor warmte (bruidsschat):**

- Toevoegen: collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;

**42. dakkapel (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**

- Standaardregels stedelijk gebied: een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak;

- VNG-definitie: een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**43. detailhandel (standaardregels stedelijk gebied) - detailhandelsactiviteit:**

- Standaardregels stedelijk gebied: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In dit plan worden een horecabedrijf alsmede het uitsluitend via internet aanbieden van diensten en producten, waarbij geen verkoopruimte voor rechtstreekse verkoop aanwezig is en aflevering ter plaatse aan consumenten plaatsvindt, niet als detailhandel aangemerkt;

- VNG-definitie: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

**44. dienstverleningsactiviteit:**

- Toevoegen: het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

**45. dunnen (staalkaart bestaande woonwijk):**

- Toevoegen: kappen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van een houtopstand

**46. ecologisch netwerk (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip ecologisch netwerk niet voor.

**47. ecologische waarden (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip ecologische waarden weinig voor.

**48. erf (paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels):**

- Was: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

- Wordt VGT I IMGeo: terreindeel dat bij een pand of overig bouwwerk hoort dat niet nader wordt ingewonnen en dat bestaat uit een mengvorm van begroeiing verharding en of water

- 49. erker (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Aansluiten bij het begrip met betrekking tot bijbehorend bouwwerk uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 50. gebouw (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Gebouw is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
- 51. gebruiksfunctie (uit het parapluplan 2022):**
- Schrappen: Gebruiksfunctie is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
- 52. gebruiksgedebied (uit het parapluplan 2022):**
- Schrappen: Gebruiksgedebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen.
- 53. geluidsscherm (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het beperken van geluid van een weg of een spoorweg.
- 54. geurigevoelig object (bruidsschat):**
- Toevoegen:
- a. gebouw:
1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;
  2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
  3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of
- b. geurigevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd; gezoneerd industrieterrein: industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
- 55. hoeksituatie (uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: situatie waarbij het erf minimaal aan twee zijden naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is én waarvan de grenzen met dat openbaar toegankelijk gebied elkaar snijden.
- 56. hospitaerverhuur(uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: Verhuur van een deel van een woning door een eigenaar/bewoner die zelf hoofdverblijf heeft in de woning. Waarbij:
- minder dan 50% van de woning wordt verhuurd aan een ander huishouden;
  - het hurende huishouden per volwassene tenminste één kamer heeft (uitzondering geldt voor echtparen en bij geregistreerd partnerschap);
  - de huurders gemiddeld over minimaal 12 m<sup>2</sup> woonruimte beschikken;
  - voorzieningen zoals keuken, douche en toilet worden gedeeld door verhuurder en huurder.
- 57. hoofdgebouw (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Hoofdgebouw is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsbesluit is opgenomen.
- 58. horeca (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: De verschillende horeca-categorieën komen terug in het omgevingsplan zelf en kunnen om die reden als begrip worden geschrapt.
- 59. horecavloeroppervlakte (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'bruto-vloeroppervlakte' uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 60. HOV-verbinding (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: Hoogwaardig openbaarvervoersverbinding.
- 61. huishouden (standaardregels stedelijk gebied en parapluplan 2022):**

- Was: een persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- Wordt VNG-definitie uit de staalkaart: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
- 62.      infrastructuuractiviteit:**
  - Toevoegen: een activiteit gericht op het beheren van verharde gemeentewegen en lokale spoorwegen als bedoeld in artikel 3.26 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inbegrip van het aanleggen en wijzigen van die wegen of spoorwegen;
- 63.      ISO 11423-1: ISO 11423-1:1997 (bruidsschat):**
  - Toevoegen: Water - Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden - Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
- 64.      kabel of leiding (staalkaart bestaande woonwijk):**
  - Toevoegen: kabel of leiding, bedoeld voor het transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of van energie, met inbegrip van mantelbuizen, ondergrondse en bovengrondse ondersteuningswerken en beschermingswerken.
- 65.      kamergewijze bewoning (uit het parapluplan 2022):**
  - Schrappen: Aansluiten bij het begrip 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 66.      kantoor (standaardregels stedelijk gebied) - kantooractiviteit:**
  - Schrappen: Aansluiten bij de begrippen kantoorgebouw en kantoorfunctie uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving, het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis;
- 67.      kantine (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip kantine weinig voor.
- 68.      kappen (staalkaart bestaande woonwijk):**
  - Toevoegen: rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een boom tot gevolg kunnen hebben.
- 69.      kinderopvang (standaardregels stedelijk gebied):**
  - Schrappen: Aansluiten bij het begrip bijeenkomstfunctie voor kinderopvang uit het Besluit Bouwwerken leefomgeving.
- 70.      kortdurend verblijf (uit het parapluplan 2022):**
  - Behouden: bewoning voor een periode korter dan een half jaar.
- 71.      landbouwhuisdieren met geuremissiefactor (bruidsschat):**
  - Toevoegen: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:
    - a. varkens, kippen, schapen of geiten; en
    - b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
      - 1. rundvee tot 24 maanden;
      - 2. kalkoenen;
      - 3. eenden; of
      - 4. parelhoenders.
- 72.      landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (bruidsschat):**
  - Toevoegen: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
- 73.      maatschappelijke voorzieningen (standaardregels stedelijk gebied) - maatschappelijke activiteit:**
  - Behouden: een activiteit met het oog op educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

- 74. NEN 5725 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 5725:2017: Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017.
- 75. NEN 5740 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
- 76. NEN 6090 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017.
- 77. NEN 6589 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6589:2005/C1:2010: Water - Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010.
- 78. NEN 6578 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6578:2011:Water - Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011.
- 79. NEN 6600-1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6600-1:2019:Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019.
- 80. NEN 6965 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6965:2005:Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005.
- 81. NEN 6966 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN 6966:2006: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
- 82. NEN-EN 858-1/A1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
- 83. NEN-EN 858-2 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
- 84. NEN-EN 872 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005.
- 85. NEN-EN 1825-1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 1825-1:2004:Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006.
- 86. NEN-EN 1825-2 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 1825-2:2002:Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002.
- 87. NEN-EN 12566-1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016.
- 88. NEN-EN 12673 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 12673:1999: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999.

89. **NEN-EN 16693 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disk gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015.
90. **NEN-EN-ISO 2813 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
91. **NEN-EN-ISO 5667-3 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van water-monsters, versie 2018.
92. **NEN-EN-ISO 5815-1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 5815-1:2019:Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019.
93. **NEN-EN-ISO 5815-2 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 5815-2:2003:Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003.
94. **NEN-EN-ISO 9377-2 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistof-extractie en gas-chromatografie, versie 2000.
95. **NEN-EN-ISO 9562 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 9562:2004:Water - Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004.
96. **NEN-EN-ISO 10301 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 10301:1997:Water - Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen - Gaschromatografische methoden, versie 1997.
97. **NEN-EN-ISO 10523 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 10523:2012: Water - Bepaling van de pH, versie 2012.
98. **NEN-EN-ISO 11885 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 11885:2009: Water - Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009.
99. **NEN-EN-ISO 12846 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012.
100. **NEN-EN-ISO 14403-1 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
101. **NEN-EN-ISO 14403-2 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: 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.
102. **NEN-EN-ISO 15680 (bruidsschat):**  
 - Toevoegen: NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met 'purge-and-trap' en thermische desorptie, versie 2003.
103. **NEN-EN-ISO 15682 (bruidsschat):**

- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15682:2001: Water - Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001.
- 104. NEN-EN-ISO 15587-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002.
- 105. NEN-EN-ISO 15587-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002.
- 106. NEN-EN-ISO 15680 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15680:2003: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met 'purge-and-trap' en thermische desorptie, versie 2003.
- 107. NEN-EN-ISO 15913 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 15913:2003: Water - Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003.
- 108. NEN-EN-ISO 17294-2 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 109. NEN-EN-ISO 17852 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-EN-ISO 17852:2008: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008.
- 110. NEN-EN-ISO 17993 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 111. NEN-ISO 15705 (bruidsschat):**
- Toevoegen: NEN-ISO 15705:2003: Water - Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) - Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003.
- 112. NEN-ISO 15923-1 (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 113. nutsvoorzieningen (standaardregels stedelijk gebied):**
- Was: voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, warmte, elektra en de telecommunicatie.
- Wordt VNG-definitie: voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie
- 114. ondergeschikte bouwdelen (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.
- 115. onderkomen (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip onderkomen weinig voor.
- 116. onzelfstandige woning (uit het parapluplan 2022):**

- Was: een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning en dat geen eigen toegang of voorzieningen heeft zoals badkamer, toilet en keuken. Hierbij wordt door de bewoners gebruik gemaakt van gezamenlijke wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woning.
- Wordt VNG-definitie: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- 117. openbaar toegankelijk gebied (paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels):**
- Schrappen: Openbaar toegankelijk gebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen.
- 118. openbare weg (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: openbare weg als bedoeld in de Wegenwet.
- 119. parkeren (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.
- 120. peil (standaardregels stedelijk gebied):**
- Standaardregels: het punt waarvan uit de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:
  - a. de hoogte van de kruin van de weg:
    - in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;
  - b. in andere gevallen:
    - de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;
- Wordt straatpeil uit de bruidsschat:
  - a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 121. plaatsgebonden risico (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Plaatsgebonden risico is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen.
- 122. publieksgerichte dienstverlening (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip publieksgerichte dienstverlening weinig voor.
- 123. raamprostitutiebedrijf (standaardregels stedelijk gebied):**
- Overnemen in het omgevingsplan: Regels over een raamprostitutiebedrijf of regels over openbare samenkomsten zijn onderwerpen die niet in het omgevingsplan kunnen worden geregeld (artikel 2.1 Omgevingsbesluit). Een raamprostitutiebedrijf kan wel een (mogelijke) effect hebben op de fysieke leefomgeving.
- 124. recreatie-activiteit:**
- Toevoegen: een activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit.
- 125. samenvoegen van woningen (uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: het samenvoegen van twee of meer zelfstandige woningen tot één zelfstandige woning.
- 126. scootsafe (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip scootsafe weinig voor.
- 127. seksinrichting (standaardregels stedelijk gebied):**
- Overnemen in het omgevingsplan: Regels over het bedrijfsmatig voeren van een seksinrichting of regels over openbare samenkomsten zijn onderwerpen die niet in het omgevingsplan kunnen worden geregeld (artikel 2.1 Omgevingsbesluit). Een seksinrichting kan wel een (mogelijke) effect hebben op de fysieke leefomgeving.
- 128. sportactiviteit:**

- Toevoegen: een activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de fysieke of mentale prestaties door middel van training en wedstrijden.
- 129. standplaats (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: vanaf een vaste locatie te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel.
- 130. straatmeubilair (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: De VNG adviseert om dit begrip niet nader te definiëren in de begripsbepalingen. Het begrip 'straatmeubilair' komt in de regels van het stelsel van de Omgevingswet wel voor, alleen heeft de wetgever dit niet nader gedefinieerd.
- 131. verbeelding (standaardregels stedelijk gebied):**
- Schrappen: Het begrip past niet meer in het stelsel van de Omgevingswet.
- 132. verblijfsgebied (uit het parapluplan 2022):**
- Schrappen: Verblijfsgebied is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is opgenomen.
- 133. verblijfsruimte (uit het parapluplan 2022):**
- Schrappen: Verblijfsruimte is niet gedefinieerd in het omgevingsplan omdat dit begrip al in het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen.
- 134. verkamers (uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.
- 135. voertuigen (staalkaart bestaande woonwijk):**
- Toevoegen: voertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.
- 136. voorgevel (standaardregels stedelijk gebied):**
- Behouden: de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een hoofdgebouw gelegen gevel.
- 137. voorgevelrooilijn (standaardregels stedelijk gebied):**
- Behouden: De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn die buitenwerks loopt waar de voorgevel van een gebouw zich bevindt of dient te bevinden en/of de denkbeeldige lijn in het verlengde van die lijn;
- 138. warmteplan (bruidsschat):**
- Toevoegen: 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.
- 139. wonen (VNG) - woonactiviteit:**
- Toevoegen: activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte en/of woning.
- 140. woning (standaardregels stedelijk gebied):**
- Was: een complex van aaneengesloten ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.
- Wordt VNG-definitie: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 141. woningsplitsing (uit het parapluplan 2022):**
- Behouden: het opsplitsen van één zelfstandige wooneenheid in twee of meer zelfstandige woning.
- 142. woonruimte (staalkaart bestaande woonwijk):**

- Toevoegen: 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

**143. zakelijke dienstverlening (standaardregels stedelijk gebied):**

- Schrappen: In vergelijking met de begrippen van andere gemeenten komt het begrip zakelijke dienstverlening weinig voor.

**144. zelfstandige woning (uit het parapluplan 2022):**

- Was: woning met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.
- Wordt VNG-definitie: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

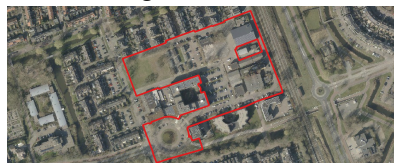
De gemeente Pijnacker-Nootdorp is voornemens het gebied Oranjepark in Pijnacker te herontwikkelen. Het Oranjepark is in de huidige situatie een bedrijventerrein, met sporadisch woongelegenheid. De gemeenteraad heeft in oktober 2022 besloten te starten met planvorming voor de (her)ontwikkeling van Oranjepark tot een nieuwe woonbuurt van circa 180-216 woningen. Oranjepark biedt kansen voor een woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de uitbreiding van het (betaalbare) woningaanbod in de gemeente. Uitgangspunt is een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied om te komen tot een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Ten behoeve van de herontwikkeling is het wenselijk om de huidige functies en activiteiten behorende bij het bedrijventerrein planologisch te verwijderen en te vervangen door functies en activiteiten behorende bij een woongebied. Daarnaast wordt ook het Oranjeplein heringericht. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijziging van het omgevingsplan.

In het kader van dit planvoornemen is op 10 juli 2025 een voorbereidingsbesluit genomen, waarmee verdere ontwikkeling van de nu aanwezige bedrijvigheid wordt voorkomen.

#### 1.2 Ligging en begrenzing wijziging van het omgevingsplan

Het omgevingsplan geldt op de locatie in onderstaande afbeelding. Dit behelst het bedrijventerrein Oranjepark en aangrenzende openbare ruimte. Het Oranjepark ligt centraal in Pijnacker, tussen het gemeentekantoor en de wijk Koninginnehof. Een deel van de gronden wordt gebruikt als bedrijventerrein. Onderdeel van het gebied is een parkeerterrein voor medewerkers van de gemeente. Een deel van het gebied is ingericht als speel- en trapveld. In het gebied staat een hoogspanningsstation van Stedin maar deze vormt geen onderdeel van voorgenomen planwijziging.



#### 1.3 Doel van de planwijziging

Deze planwijziging heeft als doel om de transitie van het Oranjepark van bedrijventerrein naar woongebied planologisch mogelijk te maken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities zoals die zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Visie Oranjepark Pijnacker (24 juni 2025, vastgesteld op 25 september 2025).

#### 1.4 Uitleg waar de regels betrekking op hebben

Oranjepark is een zogenaamd ontwikkelgebied. Indien het omgevingsplan moet worden gewijzigd om een ontwikkeling mogelijk te maken, dan adviseert de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) om in het omgevingsplan een transitiehoofdstuk op te nemen. In dit hoofdstuk kunnen alle regels worden opgenomen die op de ontwikkeling van toepassing zijn. Maar als de gemeente beschikt over een werkende basisstructuur van het omgevingsplan, dan is het ook mogelijk om alleen die regels op te nemen die nodig zijn voor deze specifieke gebiedsontwikkeling. Voor de overige regels dient de regeling in het omgevingsplan. Gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een omgevingsplan met een actuele basisstructuur. Om deze reden en omdat er nog meerdere ontwikkelgebieden volgen, is voor het Oranjepark gekozen om alleen die regels op te nemen die nodig zijn voor deze gebiedsontwikkeling.

Specifiek betekent dit dat voor onder meer de regels voor het openbaar gebied en voor wonen de regels gelden uit de werkende basisstructuur.

#### 1.5 Juridische kaders

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en de bruidsschat regels.

In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen aangegeven met de functies (bestemmingen) die van toepassing zijn in het plangebied:

| Bestemmingsplan                                      | Vaststellingsdatum | Aanwezige functies in het plangebied                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Oranjepark                                           | 27-06-2013         | Bedrijf, Wonen, Tuin, Kantoor, Verkeer – Verblijfsgebied                |
| Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost                      | 18-07-2012         | Verkeer – Verblijfsgebied, Groen                                        |
| Paraplubestemmingsplan Archeologie                   | 12-10-2023         | Geen archeologische waarden                                             |
| Parapluplan 2022                                     | 20-10-2022         | Overige zone - bouwregels bijbehorende bouwwerken                       |
| Paraplubestemmingsplan implementatie standaardregels | 19-02-2022         | Overige zone - Oranjepark, overige zone - Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost |

Op het Oranjeplein is de intentie om de weg door te trekken naar de Willem-Alexanderlaan ten behoeve van de verkeersdoorstroming en -veiligheid. Dit is echter niet mogelijk in de functie Groen in het bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost.

Direct ten oosten van het gemeentehuis is de ambitie om een parkeerhub te realiseren. Dit is echter niet mogelijk binnen de regels voor Verkeer – Verblijfsgebied in het bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost.

De woningbouw is gepland binnen de functies Bedrijf, Kantoor, Wonen, Tuinen en Verkeer – Verblijfsgebied van het bestemmingsplan Oranjepark. De huidige regels zijn in geen van deze bestemmingen toereikend voor het realiseren van maximaal 216 nieuwe woningen op de locatie. Ook voor de interactieve wandelverbinding en een speelplek is binnen deze combinatie van functies geen ruimte. Daarnaast past ook een maatschappelijke functie niet binnen deze huidige regels.

De bestaande planologische mogelijkheden zijn niet toereikend voor het planvoornemen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is dit omgevingsplan opgesteld.

#### *Vorbereidingsbesluit*

Het voorbereidingsbesluit Oranjepark is juridisch onderdeel van het omgevingsplan (in werking vanaf 10 juli 2025). Na de inwerkingtreding van het gewijzigde omgevingsplan komen deze voorbeschermingsregels van rechtswege te vervallen.

### **1.6 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat het beleidskader. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de omgevingsfactoren behorende bij het planvoornemen. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten voor deze wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 4 geeft een weergeven van de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 bevat de integrale afweging voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hoofdstuk 6 legt de systematiek van de regels en geometrie uit. In hoofdstuk 7 is een opsomming opgenomen van de bijlagen van de uitgevoerde onderzoeken ter onderbouwing van voorgenomen planwijziging.

## **2 Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### *2.1.1 Inleiding en beoordeling*

Het rijksbeleid is verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Hierin geeft het rijk aan, aan welke eisen een omgevingsplan moet voldoen. Deze eisen gaan over de inhoud van de regels van het omgevingsplan en over de inhoudelijke onderbouwing van keuzes die worden gemaakt in het omgevingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 5.129g van het Bkl. Verder stelt het Bkl standaard- en grenswaarden voor bepaalde omgevingsaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit.

#### *Beoordeling*

Hoe omgegaan is met de relevante bepalingen van het Bkl met betrekking tot aspecten voor de fysieke leefomgeving wordt nader toegelicht in 2.2.4. Hoe omgegaan is met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verder besproken in 3.5.

### *2.1.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland onderkent de grote woningbouwopgave en zet in op toekomstbestendig, duurzaam en inclusief bouwen, vooral binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar hergebruik en transformatie van bestaande locaties. Voor bedrijventerreinen geldt dat behoud en versterking van het aanbod uitgangspunt is, maar dat op terreinen met milieucategorie 1 en 2 ruimte bestaat voor functiemenging en in sommige gevallen transformatie naar gemengde woon-werkomgevingen. Dit moet zorgvuldig gebeuren, met behoud van een goed woon- en leefklimaat en zonder onevenredige belemmering van omliggende bedrijven. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan het realiseren van woningbouwopgave en anderzijds de balans met de regionale economische structuur gewaarborgd.

#### *Beoordeling*

De herontwikkeling van het Oranjepark beoogt om het (voormalig) bedrijventerrein te herontwikkelen naar een nieuwe woonbuurt. Het bedrijventerrein staat in de huidige situatie deels leeg en is dus al enkele tijd niet meer volledige in gebruik als bedrijventerrein. De meeste gronden en opstallen zijn in eigendom van de gemeente. Op de nog te verwerven gronden en opstallen is de Wet voorkeursrecht gevestigd. Ook zijn in hoofdstuk 7 kostenverhaalsregels opgenomen voor deze gronden en opstallen.

De nog wel aanwezige bedrijvigheid bestaat planologisch gezien uit bedrijven met een milieucategorie 1 en 2.

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling komt er in een deel van de nieuwbouw ruimte beschikbaar voor maatschappelijke activiteiten. Zo wordt op een centrale locatie in Pijnacker en in de stationsomgeving een woon-werkgebied gerealiseerd met bedrijvigheid die past bij de aard en omvang van de ontwikkeling.

### *2.1.3 Zuid-Hollandse omgevingsverordening*

Het provinciaal beleid is verankerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Zuid-Hollandse omgevingsverordening. De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en buitengebied. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit. In de provinciale omgevingsverordening is het plangebied aangemerkt als Stationsomgeving. Onderstaand zijn de relevante artikelen behorend bij deze gebiedsaanwijzingen nader toegelicht.

#### *Zuid-Holland: 3 soorten ruimtelijke ontwikkeling*

De provinciale omgevingsverordening maakt in artikel 7.43 onderscheid tussen 3 soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

- inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

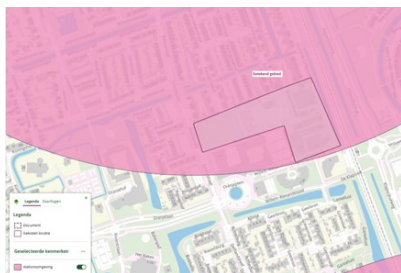
De instructieregels in artikel 7.43a zijn gericht op het borgen van de ruimtelijke kwaliteit. Een omgevingsplan laat alleen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, de soort ruimtelijke ontwikkeling en de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

#### *Beoordeling*

De transformatie van Oranjepark past binnen de bestaande gebiedsidentiteit als woonwijk. Het planvoornemen sluit aan op het bestaande wegennetwerk, waardoor het wegennetwerk niet op structuurniveau wordt gewijzigd. Oranjepark is hiermee aan te wijzen als een ruimtelijke ontwikkeling van de soort inpassen.

#### Stationsomgeving

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is het Oranjepark opgenomen als een 'Stationsomgeving' (zie onderstaande afbeelding). Stationsomgevingen zijn locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.



De artikelen 7.45d tot en met 7.45f uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening behoren bij een 'Stationsomgeving' en zijn hieronder opgenomen:

*Artikel 7.45d (aanwijzing en geometrische begrenzing stationsomgevingen)*

In dit artikel is de locatie van de stationsomgevingen aangewezen waarop artikel 7.45e betrekking heeft.

*Artikel 7.45e (parkeernorm stationsomgevingen)*

Voor woningbouw in stationsomgevingen, hanteert de provincie een maximale parkeernorm van 0,7 per woning (inclusief bezoekers). Deze norm sluit aan bij het werkelijk autobezit in deze gebieden. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. Deze data moeten betrekking hebben op het autobezit (eigendom of lease) in de buurt per woningtype of woonoppervlak.

*Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)*

Voor sociale huurwoningen hanteert de provincie een parkeernorm van 0,7 per woning. Dit is iets ruimer ten opzichte van het werkelijk gemiddelde autobezit, waardoor er ruimte blijft voor lokaal maatwerk. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. Deze data moeten betrekking hebben op het autobezit (eigendom of lease) in de buurt per woningtype of woonoppervlak.

*Beoordeling*

In paragraaf 3.11 is toegelicht op welke wijze het parkeren in het plan wordt geregeld en hoe wordt voldaan aan de provinciale instructieregels.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1 Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050**

De Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 schetst de koers voor de woningbouwopgave in de komende decennia. De gemeente wil voorzien in de groeiende vraag naar woningen, met nadruk op betaalbaarheid, variatie in woonmilieus en toekomstbestendigheid. De focus ligt daarbij niet alleen op uitbreidingslocaties, maar vooral ook op het benutten en herontwikkelen van bestaande gebieden, waarvan het functioneren niet meer optimaal is.

Transformatiegebieden spelen dus een belangrijke rol in de visie van de gemeente op haar woningbouwopgave. Door verouderde of onderbenutte locaties te vernieuwen, ontstaan aantrekkelijke en duurzame woonwijken die bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad. Zo kan de gemeente ruimte bieden aan starters, gezinnen en ouderen, terwijl kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid centraal blijven staan.

#### *Gebiedsprofiel Dorpse Gemengde Woonwijken*

Het gebiedsprofiel 'Dorpse Gemengde Woonwijken (hierna: dorps woonwijken)' uit de omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2025 zijn voornamelijk gepositioneerd rondom de (oude) dorpskernen. Deze gebieden kenmerken zich door een inclusieve samenleving met een dorps dynamiek en woonmilieus in een stedelijke omgeving. Hiermee vormen deze wijken een unieke woonomgeving in de regio. De gemeente heeft de intentie om deze unieke kwaliteit verder uit te breiden, door gebieden in de buurt van de (ontmoetings)centra te transformeren naar dorps, inclusieve woonwijken.

De functies in nieuwe dorps woonwijken worden zorgvuldig afgewogen. Het zijn zeker niet alleen plekken om te wonen, er is ook aandacht voor een kwalitatieve openbare ruimte, (maatschappelijke) voorzieningen en een duurzame inrichting. Waar mogelijk worden bestaande buurten groener door de kwaliteit van het

openbaar groen te verhogen en bij herinrichting in te zetten op multifunctioneel gebruik van de ruimte. Verplaatsingen te voet of met de fiets zijn eenvoudiger geworden en er is een klimaatbestendige ruimte gecreëerd.

De woningvoorraad moet ook op de lange termijn overeenstemmen met de behoefte van de inwoners. Dit houdt in dat de voorraad gemengd zal worden in woningtypen, prijsklasse, woon/werkcombinaties en doelgroepen. Ook voor kwetsbare doelgroepen is voldoende ruimte. Het resultaat is een gedifferentieerde woningvoorraad met één- en meergezinswoningen met bouwhoogtes passend bij een locatie.

Er is ruimte voor aanvullende functies naast wonen als deze niet concurreren met de levendige ontmoetingscentra en passen in de omgeving qua verkeer, milieu en andere ruimtelijke kenmerken. Aandacht voor de energietransitie bij de aanpassingen aan de woningvoorraad zorgen voor een duurzaam woongebied.

### *Beoordeling*

Het transformeren van het Oranjepark van bedrijventerrein naar woongebied draagt bij aan de woningvoorraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De herontwikkeling past in de ambitie om bestaande gebieden te herontwikkelen en op die manier aantrekkelijke en duurzame woonwijken te realiseren. Daarnaast sluit de mix van wonen- en maatschappelijke bedrijvigheid goed aan op het gebiedsprofiel dorpse woonwijken. Met de ontwikkeling wordt het plangebied groener, hetgeen bijdraagt aan de ambities voor een kwalitatieve openbare ruimte en een duurzame inrichting. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de omgevingsvisie.

### *2.2.2 Omgevingsprogramma's*

Het planvoornemen heeft een relatie met meerdere omgevingsprogramma's, maar voor zover mogelijk is daar in de Ruimtelijke Visie Oranjepark rekening mee gehouden. Er vindt geen doorvertaling plaats van specifieke programma's naar dit omgevingsplan.

### *2.2.3 Ruimtelijke visie op Oranjepark*

#### *Inleiding*

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente diverse opvolgende documenten opgesteld:

- Startnotitie Ruimtelijke Visie Oranjepark, vaststelling 20 oktober 2022;
- Kaderstellende Notitie Oranjepark d.d. 10 oktober 2023, vaststelling 23 november 2023;
- Ruimtelijke Visie Oranjepark Pijnacker d.d. 24 juni 2025, vaststelling 25 september 2025, welke als bijlage is gevoegd.

De visie heeft meerdere doelstellingen:

- Het bepalen van de ruimtelijke kaders waarbinnen Oranjepark ontwikkeld kan worden;
- Het borgen van de aansluiting op de omgeving en benutten van bestaande kwaliteiten;
- Het vertalen van ruimtelijke doelstellingen (uit de Omgevingsvisie en onderliggende beleidsdocumenten zoals de Woonvisie) naar een uitvoerbaar plan.

De Ruimtelijke Visie is nog vrij abstract van karakter en moet verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig en/of architectonisch ontwerp. De visie is echter concreet genoeg om de wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden.

#### *Beschrijving van het gebied*

De herontwikkeling is ingegeven door de woningbouwopgave en de wens om het gebied een nieuwe, aantrekkelijke functie te geven. De gemeenteraad besloot in oktober 2022 te starten met planvorming om met Oranjepark bij te dragen aan uitbreiding van het (betaalbare) woningaanbod. Door de centrale ligging, de verwerving van gronden door de gemeente en de aanwezige kwaliteiten is het een kansrijke plek om een groene woonbuurt te realiseren.

De ambitie is om Oranjepark te transformeren van bedrijventerrein naar een groene, levendige en toekomstbestendige woonbuurt. De visie draait om vijf kernprincipes: het gebied wordt een bestemming voor de buurt, ontmoeting en geborgenheid staan centraal, de architectuur is herkenbaar en verrassend, voetgangers en fietsers krijgen voorrang en de inrichting wordt groen.

## Ontwikkelprogramma

De transformatie van het Oranjepark wordt gedaan aan de hand van de Ruimtelijke Visie Oranjepark Pijnacker. Deze Ruimtelijke Visie is opgesteld op basis van een Kaderstellende notitie, waarin de volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Het bouwen van maximaal 216 nieuwe woningen;
- Meergezinswoningen, in de vorm van appartementen voor starters, jongeren, spoedzoekers en senioren;
- Een woningbouwprogramma met 35% sociale huur, 43% betaalbaar (middenhuur van 900 - 1185 euro per maand en/of betaalbare koop tot NHG-grens 450.000 euro (prijspeil 2025)) en 22% in de vrije sector;
- Een buurt met gevarieerd en aantrekkelijk groen. Een speelplek van 120 m<sup>2</sup>;
- Het plangebied wordt ingedeeld in bouwvlakken met woongebouwen van maximaal 4 lagen aan de Koninginnenhof en tot 8 lagen langs de Willem-Alexanderlaan en het spoor. Goede aansluiting op bestaande wijken;
- Autoluwe centrale parkzone;
- Hoofdontsluiting via Oranjeplein, Willem Alexanderlaan en Industrieweg;
- Verbindingen voor fietsers en voetgangers lopen door Oranjepark;
- Oplossing voor parkeerbehoefte van nieuwbouw, gemeentekantoor en omliggende straten;
- Waardevolle bomen langs de Emmastraat en Nijverheidsweg blijven behouden.

Het Oranjepark heeft als ambitie om een bestemming voor de buurt te worden door een levendige en herkenbare plek te worden. Mensen kunnen elkaar ontmoeten, actief meedoen in het vormen van de leefomgeving en zich thuis voelen in Oranjepark.

## Beoordeling

Met de planwijziging voor het Oranjepark geeft de gemeente uitvoering aan de intenties en ambities zoals die in de Ruimtelijke Visie zijn opgenomen. Het betreft derhalve een juridisch-planologische doorvertaling van hetgeen in stedenbouwkundig-ruimtelijk en programmatisch opzicht is vastgelegd in de Ruimtelijke Visie.

### 2.2.4 Toets Besluit kwaliteit leefomgeving

In onderstaande tabel is aangegeven welke instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en waar deze regels worden behandeld in deze motivering.

|                              | Paragraaf Bkl | Relevant voor wijzigingsbesluit? | Verwijzing paragraaf |
|------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|
| Om-ge-ving-veiligheid        | 5.1.2         | Ja                               | 4.10                 |
| Water-be-lan-gen             | 5.1.3         | Ja                               | 4.14                 |
| Lucht-kwa-li-teit            | 5.1.4.1       | Ja                               | 4.6                  |
| Ge-luid door Acti-vi-tei-ten | 5.1.4.2       | Ja                               | 4.8                  |

|                                                                                                                          | Paragraaf Bkl | Relevant voor wijzigingsbesluit? | Verwijzing paragraaf |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|
| Ge-<br>luid<br>van<br>we-<br>gen,<br><del>spoor</del><br>we-<br>gen<br>en<br>in-<br>du-<br>strie-<br>ter-<br>rei-<br>nen | 5.1.4.2a      | Ja                               | 4.4                  |
| <del>Slag-</del><br>scha-<br>duw<br>van<br>wind-<br>tur-<br>bi-<br>nes                                                   | 5.1.4.4a      | Nee                              |                      |
| Tril-<br>lin-<br>gen                                                                                                     | 5.1.4.4       | Ja                               | p.m.                 |
| Bo-<br>dem-<br>kwa-<br>li-<br>teit                                                                                       | 5.1.4.5       | Ja                               | 4.2                  |
| Geur                                                                                                                     | 5.1.4.6       | Nee                              |                      |
| Lad-<br>der<br>voor<br>dur-<br>za-<br>me<br>ver-<br>ste-<br>lij-<br>king                                                 | 5.1.5.4       | Ja                               | 4.5                  |
| Cul-<br>tu-<br>reel<br>erf-<br>goed<br>en<br>we-<br>rel-<br>derf-<br>goed                                                | 5.1.5.5       | Nee                              |                      |
| Be-<br>houd<br>ruim-<br>te<br>voor<br>au-<br>to-<br>we-<br>gen,<br>au-<br>to-<br>snel-<br>we-<br>gen<br>en<br>hoof-      | 5.1.6.2       | Nee                              |                      |

| Paragraaf Bkl                                                                                                                      | Relevant voor wijzigingsbesluit? | Verwijzing paragraaf |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| spoor-<br>we-<br>gen                                                                                                               |                                  |                      |
| Elek-<br>trici-<br>teits-<br>voor-<br>zie-<br>ning                                                                                 | 5.1.7.3                          | Nee                  |
| Rijs-<br>vaar-<br>we-<br>gen                                                                                                       | 5.1.7.4                          | Nee                  |
| Toe-<br>gan-<br>ke-<br>lijk-<br>heid<br>open-<br>ba-<br>re<br>ruim-<br>te                                                          | 5.1.8                            | Ja<br><br>2.2.2      |
| Voor-<br>ko-<br>men<br>be-<br>lem-<br>me-<br>rin-<br>gen                                                                           |                                  |                      |
| hoofd<br>spoor-<br>weg-<br>in-<br>fra-<br>struc-<br>tuur<br>en<br>rijks-<br>we-<br>gen                                             | 5.2                              | Nee                  |
| Lo-<br>zen<br>in-<br>du-<br>stri-<br>eel<br>af-<br>val-<br>wa-<br>ter<br>in<br>open-<br>baar<br>vuil-<br>wa-<br>ter-<br>ri-<br>ool | 5.2                              | Nee                  |
| Be-<br>bou-<br>wings-<br>con-<br>tour<br>hout-<br>kap                                                                              | 5.2                              | Nee                  |

### 2.2.5 Bruidsschat

De bruidsschat regels zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. De bruidsschat maakt van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan. De bruidsschat is in een eerdere wijziging van het omgevingsplan (Tolhek) al zoveel mogelijk omgezet. De ontwikkeling van Oranjepark volgt de regeling zoals die in het omgevingsplan is opgenomen. Daarom hoeft voor deze planwijziging niet getoetst te worden aan de bruidsschat.

## 3 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

### 3.1 Archeologie

#### *Beoordeling*

Het beleidskader voor archeologie is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, vastgesteld op 12 oktober 2023. In het paraplubestemmingsplan is de locatie niet aangegeven met archeologische waarde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

#### *Conclusie*

De locatie heeft geen archeologische waarde volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie. Archeologisch onderzoek is niet benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3.2 Bodemkwaliteit

Om de bodem voor langere tijd te willen gebruiken, moeten we de bodem op de juiste manier benutten en beschermen. Naast het beschermen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit hecht de gemeente waarde aan de overige functionele bodemkwaliteiten. Onder functionele bodemkwaliteiten wordt verstaan de draagkwaliteit, informatiekwaliteit, regulatiekwaliteit en productiekwaliteit. Deze kwaliteiten hebben onder andere betrekking op cultuurhistorische betekenis, levende bodem, ondergronds bouwen en bodemenergie inclusief geothermie.

#### *Regelgeving en beleid*

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Omgevingswet stelt grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de realisatie van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Het tijdelijke opslaan en toepassen van grond en/of baggerspecie en het toepassen van steenachtige bouwstoffen is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden.

De wet- en regelgeving voor bodem zijn binnen de Omgevingswet inclusief besluiten vormgegeven. De gemeente is onder de omgevingswet het bevoegd gezag bodem met uitzondering van overgangsrecht.

Om het gebruik van de ruimte beneden maaiveld duurzaam en optimaal te benutten zal bij ontwikkelingen of activiteiten in de onder- en/of bovengrond rekening moeten worden gehouden met de ruimtelijke ordening van de ondergrond in relatie tot de bovengrond, en vice versa.

Pijnacker-Nootdorp heeft in 2022 haar gemeentelijke Nota bodembeheer vastgesteld. De nota gaat over het hergebruiksbeleid voor grond en baggerspecie op het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en geeft vorm aan het duurzaam en verantwoord beheer van de bodem in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

#### *Plangebied*

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de bodemkwaliteitszone B2/T2/O2 'Bebouwing na 1945'. Doorgaande wegen en spoorwegen zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart.

#### *Conclusie ten aanzien van het omgevingsplan*

Binnen onderhavig omgevingsplan is sprake van het toevoegen van een gevoeliger bodemgebruik woongebied ten opzichte van bedrijventerrein.

Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein (bijv. de tuin of erf) direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw. De gemeente kan in het omgevingsplan andere locaties aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen en stadslandbouw.

Er mag niet worden gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op de plaatsen waar de (water)bodemkwaliteit niet in beeld is gebracht en deze overlappen met het bouwvlak van de beoogde nieuwbouw of bij overige werkzaamheden op of in de bodem mag niet worden gestart met werkzaamheden voordat met milieuhygiënisch bodemonderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit.

Op plaatsen waar sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, mag niet worden gestart met werkzaamheden voordat uitvoering is gegeven aan een melding 'saneren van de bodem' of melding 'graven in de bodem' respectievelijk overeenkomstig paragraaf 4.121 en paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Het bevoegd gezag moet de melding hebben goedgekeurd.

#### *Onderzoek en sanerende maatregelen bij (her)inrichting of omgevingsplanwijziging*

Bij de (her)inrichting of omgevingsplanwijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten, dient middels milieuhygiënisch bodemonderzoek dat voldoet aan Kwalibo te zijn vastgesteld of het beoogde gebruik mogelijk is of dat sanerende maatregelen moeten worden uitgevoerd om het gebruik mogelijk te maken. Een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm zal hiervan onderdeel uitmaken om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen (huidige norm: NEN-5725). In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moet plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten, luchtfoto's en landelijk bodemloket, en het raadplegen van het gemeentearchief.

Indien sprake is van een bodemverontreiniging waarbij sprake is van een overschrijding van de toelaatbare waarden zal voorafgaand het uitvoeren van (bodem)sanerende maatregelen het bevoegd gezag bodem moeten hebben ingestemd. Het betreft maatregelen zoals het verplaatsen, isoleren en/of het verwijderen van een (bodem)verontreiniging.

Bij het uitvoeren van de milieubelastende activiteit graven, saneren, toepassen en opslaan van grond of baggerspecie kan een verplichte melding of informatieplicht gelden. Dit is afhankelijk van de bodemkwaliteit en omvang van de voorgenomen (graaf)werkzaamheden. De regels staan vermeld in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Inspectie Leefomgeving en Transport.

Voorafgaand aan het vrijkomen van baggerspecie en/of het dempen van een watergang dient voor het bepalen van de (milieuhygiënische) kwaliteit van baggerspecie een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: NEN-5720), voor zover het Besluit bodemkwaliteit geen vrijstelling kent. Tevens wordt geadviseerd om gelijktijdig monsters te nemen van de ondergrond onder de (aanwezige) baggerspecie, het volume van de aanwezige baggerspecie vast te (laten) stellen en een verwerkingsadvies voor de baggerspecie op te (laten) stellen.

#### *Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens*

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden, waaraan alle bij de overheid ter toetsing aangeleverde bodemkwaliteitsgegevens dienen te voldoen. Met de introductie van het Bbk is een nieuw standaard stoffenpakket geïntroduceerd en dienen onderzoeken en waar nodig bodemsanerende maatregelen te worden uitgevoerd door erkende bodemintermediairs (Kwalibo: Kwaliteitsborging

in het bodembeheer). Bodemkwaliteitsgegevens die niet voldoen aan het Bbk, kunnen niet als actueel worden beschouwd.

Ook locatie specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Een (bodem)onderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Indien na het onderzoek op of nabij de locatie (bodembedreigende) activiteiten of calamiteiten plaatsvinden en/of in de omgeving (mobiele) verontreinigingen aanwezig zijn, kan de bodemkwaliteit hierdoor zijn of worden beïnvloed.

#### *Herbruikbare grond, baggerspecie en/of bouwstof*

Indien tijdens graafwerkzaamheden herbruikbare grond, baggerspecie en/of bouwstof vrijkomt en hergebruikt of afgevoerd gaat worden, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit kan het noodzakelijk zijn om aanvullend op het bodemonderzoek een partijkeuring (AP04) uit te laten voeren om van de vrijkomende partij de verwerkings- en/of gebruiksmogelijkheden te kunnen classificeren.

In de gemeentelijke Nota bodembeheer is het vastgestelde beleid voor gebruik van grond en baggerspecie binnen de grenzen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp beschreven.

#### *Conclusie*

Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning bouwen of bij herinrichting van de (plan)locatie een (actualiserend) bodemonderzoek inclusief PFAS laten uitvoeren. Waarbij tevens de verdachte deellocaties vanuit voorgaande onderzoeken verder in beeld worden gebracht.

Indien sprake is van een (bodem)verontreiniging waarbij sprake is van een overschrijding van de toelaatbare waarden moet voorafgaand het uitvoeren van (bodem)sanerende maatregelen door het bevoegd gezag bodem zijn ingestemd. Het betreft maatregelen zoals het verplaatsen, isoleren en/of het verwijderen van een (bodem)verontreiniging.

### **3.3 Ecologie**

Blom Ecologie heeft een quickscan en nader onderzoek naar vleermuizen uit gevoerd. Deze rapporten zijn bijgesloten als bijlagen behorende bij deze motivering.

Uit de uitgevoerde quickscan natuurwaarden en het nader onderzoek naar vleermuizen door Blom Ecologie blijkt dat binnen het plangebied één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Deze verblijfplaats (een paarverblijfplaats) bevindt zich in de te slopen bebouwing aan de Industrieweg 9. De sloop van dit gebouw leidt tot:

- het wegnemen van een vaste rust- en verblijfplaats, en
- het verstoren van vleermuizen, waarmee overtreding van artikel 3.5 lid 2 en lid 4 van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Voor deze werkzaamheden is daarom een ontheffing Wet natuurbescherming vereist. De ontheffing moet beschikbaar zijn voordat met de sloop of renovatie van de betreffende bebouwing kan worden gestart.

Voor overige soorten geldt het volgende:

- Buiten het plangebied zijn nestlocaties van gierzwaluwen vastgesteld, maar deze worden door de ontwikkeling niet verstoord. Een ontheffing hiervoor is niet noodzakelijk.
- Het plangebied vormt verder alleen mogelijk leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn of waarvoor een vrijstelling geldt; de zorgplicht is hier afdoende.

#### *Conclusie*

Met het tijdig verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en het naleven van de geldende zorgplicht staat het aspect soortenbescherming de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **3.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)**

Peutz heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als bijlage bij deze motivering.

#### *Lokaal spoor*

De woningblokken die aan de metrolijn grenzen, vallen volledig binnen de 55 dB-contour van de lokale spoorweg. Bovendien valt een deel van de achterliggende woningblokken ook binnen deze contour. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 55 dB, maar blijft onder de grenswaarde van 65 dB. Een hogere waarde dan 55 dB kan worden toegestaan wanneer maatregelen niet mogelijk of onwenselijk zijn. De woningen die buiten de 55 dB-contour liggen, voldoen aan de standaardwaarde van het geluid zoals vastgesteld in het Bkl.

#### *Maatregelen*

De waarde van  $L_{den}$  ten gevolge van de lokale spoorweg is ten hoogste 64 dB op de eerstelijnsbebouwing langs de metrolijn. Deze waarde voldoet aan de grenswaarde van 65 dB. Een hogere waarde dan de standaardwaarde van 55 dB kan toegestaan worden als maatregelen niet mogelijk zijn of als er tegen de maatregelen overwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard.

Derhalve moet voor het nieuwbouwplan aangetoond worden dat bronmaatregelen (bijvoorbeeld toepassen raildempers), organisatorische maatregelen (bijvoorbeeld verlagen snelheid metrostellen) en overdrachtsmaatregelen (toepassen geluidschermen) vanwege bovengenoemde bezwaren niet getroffen kunnen worden.

Bij het toestaan van een hogere waarde dan de standaardwaarde moet het belang van het beschermen van de gezondheid betrokken worden. Dit kan door een geluidluwe gevel te realiseren waarbij de woningen van twee gevels worden voorzien, waarvan één van de gevels wordt afgeschermd richting het spoor. Voor eenzijdig georiënteerde woningen kan een geluidluwe gevel gerealiseerd worden door het toepassen van gebouwgebonden maatregelen, zoals een vliesgevel of afgeschermd balkons of loggia's. Bij nadere uitwerking van het nieuwbouwplan moet hiermee rekening gehouden worden.

#### *Transformatorstation*

Het geluid van het transformatorstation bedraagt in de huidige situatie maximaal 49 dB(A), inclusief de toeslag voor tonaal geluid. Dit ligt boven de standaardwaarde van 40 dB(A)  $L_{night}$ .

#### *Conclusie*

Bij de verdere uitwerking van woningbouwplan wordt aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de exacte locatie en afmetingen van de woningen worden meegenomen. Waar de standaardwaarden worden overschreden zal de geluidwering van gevels van de appartementen worden onderzocht en indien nodig moeten passende maatregelen worden genomen. Hiermee is voor wat betreft het aspect akoestiek sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### **3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De kernbepaling van de ladder voor verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g, lid 2 en lid 4, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### *Beoordeling*

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Een woningbouwontwikkeling wordt in de regel aangemerkt als een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het planvoornemen maakt maximaal 216 nieuwe woningen mogelijk, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

De woningen zijn bedoeld om de woningbehoefte van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en nabije gemeenten op te vangen. Vanuit de Regio Haaglanden is dan ook een grote vraag naar woningen. De ontwikkeling kent hiermee een lokaal en regionaal verzorgingsgebied.

#### *Behoeftewoningbouw*

Explica heeft in 2019 het onderzoek Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp uitgevoerd. Dit rapport vormt samen met de Woonvisie 2020-2030 de basis voor deze behoefteonderbouwing.

#### *Kwantitatieve behoefte*

In Pijnacker-Nootdorp en de regio Haaglanden groeit het aantal huishoudens sterk, terwijl de plancapaciteit achterblijft. Tot 2040 komen er lokaal circa 2.000 tot 3.800 huishoudens bij en regionaal ruim 60.000. De huidige plannen (2.100 woningen tot 2025) voldoen niet aan deze vraag. Met de maximaal 216 woningen op het Oranjepark wordt capaciteit toegevoegd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat er vooral een tekort aan betaalbare woningen is: sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen. De nadruk in de woningbouwprogrammering ligt daarom op meer sociale huur (minimaal 30% bij nieuwbouwprojecten), betaalbare koop voor starters en appartementen voor senioren.

Het woningbouwprogramma voor het Oranjepark bestaat uit de volgende segmenten:

| Woningsegment             | Aandeel in programma |
|---------------------------|----------------------|
| Sociale huur              | 35%                  |
| Betaalbaar (huur en koop) | 43%                  |
| Vrije sector              | 22%                  |

Hiermee voldoet het woningprogramma aan het op 25 september 2025 door de gemeenteraad aangenomen amendement, zoals vastgesteld bij de vaststelling van de ruimtelijke visie. Het amendement is als bijlage toegevoegd aan deze motivering.

#### *Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?*

De locatie is in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening niet aangemerkt als een gebied met een beschermingscategorie. Dit is voor gebieden in het buitengebied vaak wel het geval. Verder ligt het Oranjepark midden in Pijnacker. De ontwikkeling wordt hierdoor gezien als een ontwikkeling binnen stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande onderbouwing wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzame verstedelijking en dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is behoefte aan de ontwikkeling. Hiermee is voor wat betreft het aspect 'programma' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen in de artikelen 2.3 tot en met 2.8. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 ug/m<sup>3</sup>) voor stikstofdioxide en fijn stof. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>.

#### *Beoordeling NIBM*

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in artikelen 5.53 en 5.54 van het Bkl. In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

#### *Aerius*

Om te bepalen of we aan de stikstofeisen voldoen is er een AERIUS berekening uitgevoerd welke als bijlage bij deze motivering is toegevoegd. De uitkomsten van deze berekening is opgenomen in 3.12.

#### *CIMLK*

Met behulp van de Monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (versie 2023) zijn de totale concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) en ultra fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. De bepalende wegen rondom het plangebied zijn de Oranjelaan en de Klapwijkseweg.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> rondom het plangebied maximaal 14,77 ug/m<sup>3</sup> bedraagt. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m<sup>3</sup>. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm. Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> rond het plangebied maximaal 15,51 ug/m<sup>3</sup> is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 ug/m<sup>3</sup>. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijnstof.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> rondom het plangebied maximaal 8,06 ug/m<sup>3</sup> is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 ug/m<sup>3</sup>. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijnstof.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> ligt lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat. De waarde van de concentraties fijnstof bedraagt minder dan 20 microgram per kuub in de wegen rondom het plangebied. De waarde van de concentratie PM<sub>2,5</sub> ligt ook lager dan 10 microgram per kuub (gemiddeld 8,06). Gesteld wordt ook voldaan wordt aan de advieswaarde van de WHO en landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving) en dat er sprake is van een gezond verblijfsklimaat.

#### *Conclusie*

Uit de monitoringtools van het CIMLK en de NIBM-tool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling.

### **3.7 M.e.r.-beoordeling (afronden wanneer alle onderzoeken binnen)**

#### *Beoordeling*

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In afdeling 16.4 Omgevingswet en Bijlage V Omgevingsbesluit is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen. Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (artikel 16.34, eerste lid Omgevingswet). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Omgevingswet). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van bijlage V Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing.

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Voor het plan Oranjepark zijn de criteria gehanteerd uit Bijlage III van de Europese Richtlijn. Deze zijn ook dekkend voor de toetsingscriteria uit Bijlage II van de smb-richtlijn. Er is namelijk sprake van een van een ruimtelijk plan op een 'relatief klein gebied op lokaal niveau': het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2 ha. Dit is slechts 0,001% van het totale grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (ca. 3.862 ha.). Op basis van een uitspraak van de Raad van State, rechtsoverweging 2.2.11, kan daarom worden gesteld dat voor een activiteit in een relatief klein gebied op lokaal niveau de 2 criteria uit bijlage II bij de SMB-richtlijn vergelijkbaar zijn met de 3 criteria uit bijlage III bij de MER-richtlijn.

Er zijn twee mogelijke resultaten van de plan-mer-beoordeling:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-milieueffectrapportage en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.

- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

#### *Conclusie*

Voor het planvoornemen is voor de plan-mer-beoordeling een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze aanmeldnotitie is als bijlage bij deze motivering opgenomen. De uitkomst van de mer- beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Omdat hier sprake is van een mer-beoordeling van een plan, is het niet noodzakelijk om een separate mer-beoordelingsbeslissing te nemen. De gemeente Pijnacker-Nootdorp is, op basis van het gestelde in de aanmeldnotitie, van mening dat het plan niet leidt tot een aanzienlijk milieueffect. Daarom is het niet nodig om voor dit plan een plan-MER op te laten stellen. De wettelijke adviseurs worden als onderdeel van de ter inzage legging van het ontwerp besluit gevraagd inzake het adviesrecht op grond van artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet.

### **3.8 Milieuzonering**

Veel van de (instructie)regels voor geluid van activiteiten zijn beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Volgens artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving is een woning een geluidsgevoelig gebouw. Voor het bepalen van de milieubelasting van omgevingsfactoren op Oranjepark wordt gebruik gemaakt van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (2024) is gericht op grootschalige bedrijven- en industrieterreinen. Deze zijn niet aanwezig in de nabije omgeving, daarom wordt deze handreiking achterwege gelaten.

#### *Beoordeling*

Rondom het plangebied liggen verschillende activiteiten die nader beoordeeld worden. Het gaat om een functie kantoor, een functie maatschappelijk en een functie bedrijf met milieucategorie 3 (groenvoorziening bedrijf).

#### *Functie kantoor*

De functie 'kantoorpanden' bestaat uit twee kantoorpanden op circa 15 en 70 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering geldt hier de richtafstand van 10 meter. De afstanden van 15 en 70 meter zijn daarmee voldoende om geen hinder te ondervinden van de kantoorpanden.

#### *Functie maatschappelijk*

De functie 'maatschappelijk' bestaat uit het gemeentehuis op circa 10 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering geldt hier de richtafstand van 10 meter. De afstand van 10 meter is daarmee voldoende om geen hinder te ondervinden van het gemeentehuis.

#### *Functie bedrijf (milieucategorie 3)*

De functie 'bedrijf' met milieucategorie 3 ligt op circa 120 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Voor de richtafstanden van het groenvoorziening bedrijf is uitgegaan van de afstanden behorende bij plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. > 500 m<sup>2</sup>. Het maatgevende aspect is geluid. Hiervoor staat een richtafstand van 50 meter. De afstand van 120 meter is daarmee voldoende om geen hinder te ondervinden van het bedrijf en de bedrijvigheid niet milieukundig te beperken.

#### *Conclusie*

Op basis van het bovenstaande is voor wat betreft het aspect milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### **3.9 Omgevingsveiligheid**

#### *Inleiding*

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen en om de risico's van windturbines. De wetgeving op het gebied van omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat er een balans is tussen

ruimte geven aan economische activiteiten met gevaarlijke stoffen en het bieden van een veilige inrichting van de omgeving, waarbij mensen die er wonen of werken voldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk.

Het bevoegde gezag moet op basis van artikel 5.26 (en artikel 4.22), Omgevingswet besluiten of voor voldoende veiligheid is gezorgd en of milieu en gezondheid voldoende zijn beschermd. Dit wordt voor omgevingsveiligheid concreet gemaakt in paragraaf 5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving en de instructieregels uit artikelen 5.15 en 8.12 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De Omgevingswet bevat daarnaast een zorgplicht voor de fysieke leefomgeving (artikel 1.6). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen een rol en verantwoordelijkheid heeft bij de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving. Ook het waarborgen van de omgevingsveiligheid valt hieronder. Het veilig inrichten en gebruiken van de leefomgeving is hiermee een gezamenlijke verantwoordelijkheid van publieke en private partijen en niet enkel een taak van de overheid.

Het beschouwen van omgevingsveiligheid gebeurt aan de hand van een aantal kernbegrippen: Kwetsbare gebieden en locaties, aandachtsgebieden, voorschriftgebieden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Kwetsbare gebouwen en locaties*

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Besluit kwaliteit leefomgeving gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een risicovolle activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderdagverblijf. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

#### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn gebieden rondom risicovolle activiteiten, die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen van die risicovolle activiteiten.

In artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden drie typen aandachtsgebieden geïntroduceerd: het brandaandachtsgebied (vanwege warmtestraling), het explosieaandachtsgebied (vanwege overdruk) en het gifwolkaandachtsgebied (vanwege de concentratie giftige stoffen in de lucht). Het aanwijzen van aandachtsgebieden gebeurt in het Bkl. De aandachtsgebieden gelden zonder dat deze in een omgevingsplan worden aangewezen.

#### *Voorschriftgebieden*

Op grond van artikel 5.14 Besluit kwaliteit leefomgeving, kan in een omgevingsplan een locatie, waar een brand- of explosieaandachtsgebied is toegelaten, als een brandvoorschriftgebied of een explosievoorschriftgebied worden aangewezen. Na aanwijzing van het gebied gelden deze voorschriften rechtstreeks op grond van dat besluit. Een gifwolkaandachtsgebied kan niet worden aangewezen als voorschriftgebied.

Voor de bescherming tegen gifwolken gelden voor nieuwbouw generieke bouweisen, zoals het uit kunnen schakelen van een mechanische ventilatievoorziening. Binnen een brand- of explosievoorschriftgebied gelden aanvullende bouweisen. Die bouwvoorschriften zijn geregeld in paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In een brandvoorschriftgebied zijn de regels van de artikelen 4.91 tot en met 4.95 van toepassing. In een explosievoorschriftgebied geldt de regel van artikel 4.96.

Zolang er in het omgevingsplan geen voorschriftengebieden zijn aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied géén aanvullende bouweisen. Een uitzondering hierop geldt voor zeer kwetsbare gebouwen. Zeer kwetsbare gebouwen (zoals kinderdagverblijven) in aandachtsgebieden moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied, waardoor voor deze activiteiten bij nieuwbouw altijd de aanvullende bouweisen gelden. Het voorschriftengebied hoeft geen aaneengesloten gebied te zijn. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Ook gelden de aanvullende bouweisen niet voor gedeelten van het bouwwerk die buiten het voorschriftengebied worden gerealiseerd.

#### *Plaatsgebonden Risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats.

Artikel 5.7 Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000 (PR10<sup>-6</sup>). In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt tot waar de afstanden gemeten moeten worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag rekening houdt met het PR10<sup>-6</sup>. Het bevoegd gezag moet een eventuele afwijking van deze norm kunnen verantwoorden, maar die afwijking is dus wel toegestaan.

#### **Groepsrisico**

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Er wordt gekeken naar de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in artikel 5.15 Besluit kwaliteit leefomgeving. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in een aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als hiervoor extra maatregelen worden genomen.

Provincie Zuid-Holland heeft in haar Omgevingsverordening een artikel opgenomen, artikel 7.18, getiteld "Groepsrisicobenadering in aandachtsgebieden met verhoogd groepsrisico". Dit artikel richt zich op groepsrisicoverantwoording binnen aandachtsgebieden met een verhoogd groepsrisico.

Om vast te stellen of een ontwikkeling leidt tot een verhoogd groepsrisico, is een kwantitatieve beoordeling (of een berekening) van het groepsrisico noodzakelijk. Echter, deze berekening is enkel nodig wanneer aannemelijk is dat een overschrijding van de oriëntatiewaarde mogelijk is. Als in een bestaande autonome situatie al bekend is dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden, is het belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen te voorkómen dat het groepsrisico sterk toeneemt en bij voorkeur zelfs afneemt of maximaal gelijk blijft. In dergelijke situaties is artikel 7.18 van toepassing en dienen alle onderdelen uit het artikel te worden betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico. Met behulp van een stroomschema, voorzien van criteria, kan worden beoordeeld of een ontwikkeling mogelijk een verhoogd groepsrisico veroorzaakt en of het nodig is om een groepsrisicoberekening uit te voeren. Als dat het geval is moet een berekening aantonen of de oriëntatiewaarde wordt overschreden en of er sprake is van een verhoogd groepsrisico.

#### *Beoordeling*

Voor de beoordeling van de risico's en de aanwezigheid van aandachtsgebieden is het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. <https://www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten>

Hierbij zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- risicovolle stationaire inrichtingen;
- transport gevaarlijke stoffen over de weg/water/spoor;
- transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding.



Uitsnede kaart Atlas Veiligheid

### Risicovolle stationaire inrichtingen

Het plangebied ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. Dit aandachtsgebied behoort tot het bedrijf StenaLine B.V., gevestigd in Hoek van Holland. Dit Gifwolkaandachtsgebied is ruim 22 kilometer groot en Oranjepark ligt op ruim 20 kilometer van de risicobron.

Bij een besluit over een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen, is het gebied waar rekening moet worden gehouden met het groepsrisico als gevolg van een gifwolk in het Bkl op beleidsmatige gronden afgekapt op 1,5 kilometer (artikel 5.12, lid 4 Bkl). De afkap op 1,5 km is geen afkap van het berekende gifwolkaandachtsgebied, maar geeft aan dat voor de toepassing van artikel 5.15 Bkl voor de ruimtelijke ontwikkeling ten minste naar de eerste 1,5 km gekeken moet worden. In dit gebied wordt dan beargumenteerd of aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn, zoals aanvullende risicocommunicatie.

(Bron <https://www.rivm.nl/omgevingsveiligheid/handboek/toelichtingen-kernbegrippen/afstanden-en-gebieden>)

Vanwege de ligging van Oranjepark op ruim meer dan 1,5 kilometer van de risicobron hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden.

*Transport gevaarlijke stoffen over de weg/water/spoor*

Het plangebied ligt niet binnen de PR10<sup>-6</sup> of binnen het aandachtsgebied van een basisnetroute (A4, A12, A13), een waterweg of een spoorlijn.

### Transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding

Het plangebied ligt niet binnen de PR10<sup>-6</sup> of binnen het aandachtsgebied van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen.

## Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor Oranjepark, stelt geen voorwaarden.

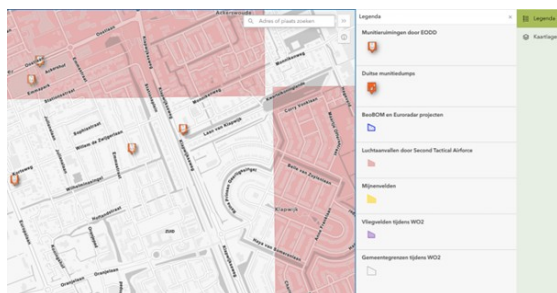
Vanuit de regels van het omgevingsplan staan we geen nieuwe risicobronnen toe.

Er worden dus geen bedrijven toegelaten die (nieuwe) externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

### 3.10 Ontplofbare oorlogsresten

### Beoordeling

Ontploffbare oorlogsresten zijn op basis van de onderstaande kaart (BeoBOM Ruimingskaart) niet aan de orde. Hierbij wordt de locatie Oranjepark niet gezien als niet verdachte locatie als het gaat om ontploffbare oorlogsresten. Verder onderzoek is daarom niet vereist.



## Conclusie

Op basis van het bovenstaande is voor wat betreft het aspect ontplofbare oorlogsresten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### 3.11 Parkeren

Parkeervoorzieningen worden gebundeld aan de randen van het plangebied. Door de parkeervraag voor bewoners en medewerkers van het gemeentekantoor is een meerlaagse parkeeroplossing voorwaarde om een kwalitatieve leefomgeving te kunnen realiseren. Een parkeerhub midden in het plangebied faciliteert de parkeeropgave. De parkeerhub is meer dan een garage door haar 'groene' verschijningsvorm en aanwezigheid van voorzieningen die bijdragen aan gemak en (goed) gebruik. Het gebruik door verschillende doelgroepen maakt dubbelgebruik en daarmee efficiënt gebruik van parkeerruimte mogelijk.

Tevens worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bezoekers van toekomstige bewoners en maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn in de openbare ruimte parkeerplaatsen nodig voor bewoners van Koninginnehof (14 bestaande plekken en 15 extra plekken).

De bezoekersparkeerplaatsen voor de gemeente op het Oranjeplein en de parkeerplaatsen aan de Emmastraat (zijde bestuurscentrum), Willem Alexanderlaan en Industrieweg blijven gehandhaafd.

#### Parkeerbalans

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie uit 2018. Volgens de Nota Parkeernormen 2021 ligt de locatie in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De gemeentelijke parkeernorm is 'strenger' dan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Artikel 7.45e Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning hanteert. Deze norm is ook van toepassing op sociale huurwoningen.

In de ruimtelijke visie Oranjepark is in de voorbeelduitwerking een aantal 184 woningen aangehouden. Hiervan zitten er 64 in de sociale huur, 79 in het middelsegment en 41 in dure segment. Ook wordt er 500 m<sup>2</sup> bvo aan maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. De parkeeroplossing in deze motivering is gebaseerd op de voorbeelduitwerking.

De normatieve parkeerbehoefte van deze functies bedraagt in totaal 306,5 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op de vigerende gemeentelijke parkeernormen.

De berekening ziet er als volgt uit:

|       |                 |                 |     | o.b.v. huidige parkeernormen (2021) |         |          |                  |              |       |      |
|-------|-----------------|-----------------|-----|-------------------------------------|---------|----------|------------------|--------------|-------|------|
|       |                 |                 |     | parkeernorm                         | aandeel | aandeel  | normatief aantal |              |       |      |
|       |                 |                 |     | totaal                              | bewoner | bezoeker | ppl bewoner      | ppl bezoeker |       |      |
| wonen |                 |                 |     |                                     |         |          |                  |              |       |      |
| (1)   | huur            | huur sociaal    | 44  | woningen                            | 1,20    | 0,9      | 0,30             | per woning   | 39,6  | 13,2 |
| (2)   | huur            | huur sociaal    | 20  | woningen                            | 1,20    | 0,9      | 0,30             | per woning   | 18,0  | 6,0  |
| (3)   | huur            | huur midden     | 0   | woningen                            | 1,40    | 1,1      | 0,30             | per woning   | 0,0   | 0,0  |
| (4)   | koop            | koop betaalbaar | 0   | woningen                            | 1,60    | 1,3      | 0,30             | per woning   | 0,0   | 0,0  |
| (5)   | koop            | koop betaalbaar | 79  | woningen                            | 1,80    | 1,5      | 0,30             | per woning   | 118,5 | 23,7 |
| (6)   | koop            | koop duur       | 41  | woningen                            | 2,00    | 1,7      | 0,30             | per woning   | 69,7  | 12,3 |
|       | maatschappelijk | huurcentrum     | 500 | m2 hvg                              | 1,10    | 1,00     | 0,10             | per 100m2    | 5,0   | 0,5  |

Aanvullend hierop dient de parkeeroplossing voor Oranjepark ook rekening te houden met 125 parkeerplaatsen voor medewerkers van de gemeente alsmede 15 parkeerplaatsen voor bewoners van Koninginnehof.

De totale normatieve opgave bedraagt hierdoor 446,5 parkeerplaatsen (306,5 + 125 + 15). De verdeling over de verschillende parkeerdoelgroepen is te vinden in de bijlage behorende bij deze motivering.

Deze normatieve opgave van 446,5 parkeerplaatsen wordt gefaciliteerd in 3 parkeervoorzieningen met in totaal 361 parkeerplaatsen, zijnde:

- a. Een stallingsgarage met 39 plaatsen
- b. Een parkeerhub met 254 plaatsen
- c. Nieuwe straatparkeerplaatsen, 68 stuks

#### *Parkeerhub*

Ruimte wordt steeds schaarser. Bij gebiedsontwikkeling is het een uitdaging om alle gewenste functies in te passen én tegelijkertijd een kwalitatief aantrekkelijke leefomgeving te realiseren. Een steeds vaker gebruikte oplossing om de ruimte efficiënter te benutten is het clusteren – of ‘stapelen’ – van parkeerplaatsen. Een parkeerhub biedt deze oplossing, doordat meer auto's kunnen worden geparkeerd op een kleiner oppervlak. Hierdoor ontstaat ruimte om een goede woonwijk te realiseren.

De parkeerhub moet voorzien in de parkeervraag van:

- Bewoners van Oranjepark
- Gemeenteamttenaren
- Een deel van de parkeerbehoefte uit nabijgelegen buurten

Het nieuwe woningaanbod richt zich met name op starters en ouderen, met de nadruk op sociale en betaalbare segmenten. De bijbehorende parkeernormen liggen lager dan bij middelduur en dure koopwoningen of bij gezinswoningen.

Naast de parkeerbehoefte voor de nieuwbouw dienen minimaal 125 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor gemeenteamttenaren en 15 extra plekken voor bewoners van Koninginnenhof en hun bezoekers.

De totale parkeeropgave bedraagt circa 440 plaatsen, exclusief dubbelgebruik. Als al deze parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden gerealiseerd, blijft er naast de woningbouw nauwelijks ruimte over voor groen. Daarom wordt voorgesteld een parkeerhub te realiseren van circa 250 plekken, verdeeld over vier lagen is dat aantal parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerhub neemt circa 25% van het oppervlak in beslag ten opzichte van maaiveldparkeren.

De parkeerbehoeften van bewoners en ambtenaren vullen elkaar grotendeels aan in tijd: bewoners gebruiken hun parkeerplaats vooral 's avonds, 's nachts en in het weekend; ambtenaren tijdens kantooruren. Door parkeren te concentreren in één centrale hub, wordt dubbelgebruik mogelijk.

Aan de randen van Oranjepark wordt op maaiveld geparkeerd door bezoekers en omwonenden. De combinatie van een parkeerhub met maaiveldparkeren aan de randen van het plangebied, geeft ruimte aan groen. Een efficiënte ruimtelijke inrichting, gecombineerd met een groene openbare ruimte, geeft concreet invulling aan de naam "Oranjepark": een leefbare buurt waar ruimte is om te wandelen, recreëren, sporten, spelen en elkaar te ontmoeten.

De parkeerhub is uitsluitend bestemd voor bewoners en ambtenaren. Ze krijgt geen openbaar karakter, is afsluitbaar en daarmee goed beheersbaar.

Het toevoegen van extra voorzieningen – zoals pakketwanden, deelmobiliteit, laadpalen en ‘laden en lossen’-plekken – wordt nog onderzocht. Deze voorzieningen kunnen bijdragen aan een optimaal gebruik. Deelmobiliteit kan als extra middel ingezet worden om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten.

De parkeerhub is modulair opgebouwd. Afhankelijk van de vraag kan deze worden uitgebreid of afgeschaald. Op die manier blijven we flexibel dat ook op termijn extra parkeerplekken kunnen worden toegevoegd indien nodig.

De gemeente is grootgebruiker van de parkeerhub en wordt in beginsel eigenaar. Hierdoor behoudt de gemeente de regie over het functioneren van de garage en is voldoende flexibiliteit gewaarborgd. Dit stelt de gemeente in staat om de garage, ook bij veranderende omstandigheden, in te blijven zetten volgens de door de gemeente gewenste uitgangspunten (o.a. het faciliteren van de gewenste doelgroepen tegen een gewenst geachte vergoeding).

Bewoners en gemeente kopen parkeerrechten die gekoppeld zijn aan de functie (de woningen of het gemeentekantoor). De beheerkosten worden verdeeld naar rato van het aantal parkeerrechten.

De parkeerhub moet operationeel zijn bij oplevering van het eerste appartementengebouw. Bij een gefaseerde ontwikkeling van Oranjepark kan de realisatie van de hub eveneens gefaseerd plaatsvinden.

#### *Parkeerbalans Oranjepark*

Op basis van de parkeerkentallen, parkeernormen (2021) en de berekende gelijktijdigheid blijkt dat de totale parkeerbehoefte voor Oranjepark ongeveer 446 parkeerplaatsen bedraagt. Deze behoefte is gebaseerd uit het voorbeeldprogramma van 184 woningen uit de ruimtelijke visie Oranjepark en bestaat uit:

- parkeerplaatsen voor bewoners van de nieuwbouw,
- bezoekersparkeren,
- personeel van het gemeentehuis,
- bezoekers van maatschappelijke functies,
- parkeeropgave voor bewoners van Koninginnehof.

Uit de parkeerbalans, welke als bijlage bij deze motivering is toegevoegd, volgt dat de totale behoefte volledig kan worden opgevangen door een combinatie van:

- *Parkeren in de parkeerhub: capaciteit scenario 2 (voorkeursscenario): ca. 254 plaatsen*  
(met dubbelgebruik voor bewoners en personeel)
- *Maaiveldparkeren: circa 68 plaatsen voor bezoekers en bewoners van Koninginnehof*
- *Optioneel parkeerdek: 39 plaatsen onder een parkeerdek toegevoegd, maar dit is niet noodzakelijk om aan de parkeerbehoefte te voldoen.*

Het gaat hier om de parkeerbalans die geldt voor het voorbeeldprogramma met 184 woningen. De parkeerbehoefte binnen het plangebied kan volledig worden gedekt. De piekmomenten (avond, koopavond, weekend) blijven daarbij binnen de beschikbare capaciteit.

Er is bovendien sprake van een efficiënt gebruik van ruimte door dubbelgebruik tussen bewoners (avond/nacht) en gemeenteambtenaren (overdag), waardoor circa 70 plaatsen niet extra hoeven te worden aangelegd.

#### *Conclusie parkeerbalans*

De parkeerbalans voor de voorbeeldberekening voor 184 woningen toont aan dat de parkeerbehoefte van Oranjepark volledig en doelmatig kan worden opgevangen binnen het plangebied. Met de centrale parkeerhub en maaiveldparkeren wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en ontstaat een ruimtelijk en verkeerskundig verantwoorde parkeeroplossing. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het omgevingsplan maakt de realisatie van maximaal 216 woningen mogelijk. In de voorbeeldberekening voor parkeren is echter uitgegaan van 184 woningen. Deze berekening is daarmee indicatief van aard. Indien wordt gekozen voor een aangepast woningprogramma of een hoger aantal woningen, dient een nieuwe parkeerberekening te worden opgesteld. Deze parkeerberekening moet aantoonbaar voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid dat op het moment van indienen van de aanvraag van kracht is.

### **3.12 Stikstofberekening**

In Nederland is de natuurwetgeving geregeld in de Omgevingswet, waaronder de bescherming van Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Het netwerk bestaat uit gebieden die aangewezen zijn onder de

Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Binnen Natura 2000-gebieden zijn habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aangewezen waarvoor speciale instandhoudingsdoelstellingen opgesteld zijn. Deze instandhoudingsdoelstellingen mogen niet in het geding komen. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval (artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet). Een Natura 2000-activiteit is een activiteit, inhoudende het realiseren van een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan

hebben voor een Natura 2000-gebied. Een omgevingsvergunning kan verleend worden door het bevoegd gezag. In de meeste gevallen is de provincie het bevoegd gezag. In enkele gevallen, zoals voor plannen of projecten met betrekking tot rijks- en spoorwegen, grote wateren en defensie terreinen blijft het Rijk bevoegd gezag.

Een stikstofdepositieonderzoek is nodig om al dan niet uit te kunnen sluiten dat de stikstofdepositie als gevolg van het voorgenomen plan een negatief effect kan hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden wordt inzichtelijk gemaakt met behulp van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2025.2). Wanneer het projecteffect als gevolg van het voorgenomen plan kleiner is dan 0,005 mol N/ha/jaar, dan is er geen sprake van een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten als gevolg van de depositie van stikstof worden uitgesloten. Omdat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan negatieve effecten op

stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden kunnen hebben, wordt het projecteffect van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase inzichtelijk gemaakt.

#### Beoordeling

De AERIUS-berekening van de aanlegfase is opgenomen in de bijlagen en de AERIUS-berekening van de gebruiksfase is ook opgenomen in bijlagen. Uit beide berekeningen blijkt dat het projecteffect kleiner is dan 0,005 mol N/ha/jaar. Er is dan ook geen sprake van een significante toename in stikstofdepositie op het oppervlak van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten als gevolg van de depositie van stikstof door het voorgenomen plan zijn uitgesloten en er is geen omgevingsvergunning benodigd voor een Natura 2000-activiteit als gevolg van de depositie van stikstof.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande is voor wat betreft het aspect stikstof sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

### 3.13 Verkeer

Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving bevat geen instructieregels met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een ETFAL aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk. Ook wordt in beeld gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen (en scooters).

#### Beoordeling

##### Verkeer

##### Uitgangspunten:

- Locatie: Kruispunt Oranjelaan/Emmastraat en aansluitende wegen, Pijnacker
- Ontwikkeling: 216 appartementen
- Verkeersgeneratie: 889 mvt/etmaal (CROW-kentallen)
- Richtlijncapaciteiten Duurzaam Veilig:
  - Erftoegangsweg 30 km/u: max. 3.000–5.000 mvt/etmaal
  - Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u met vrijliggende fietspaden: max. 15.000 mvt/etmaal
- Verkeersintensiteiten etmaal: op basis van de tellingen in de avondspits (17 oktober 2024)
- Vuistregel: etmaalverkeer ≈ avondspitsuur × 10 Toetsing huidige wegvakken Op basis van de kruispunttelling Oranjelaan/Emmastraat voor de avondspits is de verkeerdruk voor een etmaal berekend.

#### Toetsing huidige wegvakken

Op basis van de kruispunttelling Oranjelaan/Emmastraat voor de avondspits is de verkeerdruk voor een etmaal berekend.

| Wegvak     | Verkeer avondspitsuur | Verkeer etmaal | Wegtype | Toetsing |
|------------|-----------------------|----------------|---------|----------|
| Oranjelaan | 401                   | 4.010          | GOW50   | Voldoet  |

| Wegvak        | Verkeer avondspitsuur | Verkeer etmaal | Wegtype | Toetsing |
|---------------|-----------------------|----------------|---------|----------|
| Emmastraat    | 169                   | 1.690          | ETW30   | Voldoet  |
| Oranjeplein   | 80                    | 800            | ETW30   | Voldoet  |
| Delflanddreef | 244                   | 2.440          | ETW30   | Voldoet  |

In de huidige situatie voldoen de straten rondom Oranjepark ruim aan de richtlijncapaciteit Duurzaam Veilig.

#### *Toetsing wegvakken bij ontwikkeling Oranjepark*

Uitgangspunt worst-case scenario: alle extra verkeer Oranjepark via één weg.

| Wegvak        | Huidig verkeer | Extra verkeer | Totaal | Richtlijncapaciteit | Toetsing |
|---------------|----------------|---------------|--------|---------------------|----------|
| Oranjelaan    | 4.010          | 889           | 4.899  | 15.000              | Voldoet  |
| Emmastraat    | 1.690          | 889           | 2.579  | 3.000-5.000         | Voldoet  |
| Oranjeplein   | 800            | 889           | 1.689  | 3.000-5.000         | Voldoet  |
| Delflanddreef | 2.440          | 889           | 3.329  | 3.000-5.000         | Voldoet  |

Alle wegvakken blijven ruim binnen de richtlijncapaciteit, ook in een worst-case scenario. In werkelijkheid zal een deel van het nieuwe verkeer andere routes volgen, ook door het dorp, maar dit zal vanwege vergelijkbare en lagere intensiteiten nergens de richtlijncapaciteit overschrijden.

#### *Kruispuntvorm en ontwerp Oranjelaan/Emmastraat*

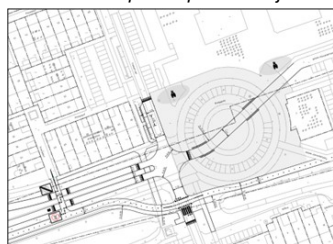
##### Huidige situatie

- Voorrangskruispunt: Oranjelaan heeft voorrang.
- Vrijliggende fietspaden aan beide zijden van Oranjelaan.
- Emmastraat en Delflanddreef verlenen voorrang.
- Oranjeplein functioneert als uitritconstructie.

##### Nieuw ontwerp

- Gelijkwaardig kruispunt binnen 30 km/u zone.
- Tweerichtingen-fietsoversteek over Delflanddreef in de voorrang, losgetrokken van het kruispunt.
- Fietspad langs Oranjelaan aan zijde Emmastraat wordt opgeheven.

*Schetsontwerp kruispunt Oranjelaan/Emmastraat*



##### Beoordeling kruispuntvorm op basis van indicatie Goudappel

- Hoofdrichting (Oranjelaan):  $\pm 4.899$  mvt/etmaal (worst-case)
- Zijrichting (Emmastraat):  $\pm 2.579$  mvt/etmaal (worst-case)

Volgens de richtlijnafbekijking valt dit binnen de grenzen waarin een gelijkwaardig kruispunt nog toepasbaar is bij lage tot matige intensiteiten. Een voorrangregeling is niet nodig, omdat op het laatste deel van de Oranjelaan een snelheidsverlaging geldt van 30 km/uur en dit wegdeel al onderdeel is van de 30 km/uur zone.

Overigens zal in werkelijkheid een worst-case scenario niet voorkomen en zal het nieuwe verkeer voornamelijk het Oranjeplein en Oranjelaan gebruiken en een klein deel zal via het dorp rijden. De kruispuntbelasting zal in werkelijkheid dus lager zijn.

De fietsoversteek in de voorrang is losgetrokken van het gelijkwaardige kruispunt. Daardoor is er een overzichtelijke situatie en geen onduidelijkheid over de voorrang op het gelijkwaardige kruispunt voor autoverkeer.

#### *Conclusie*

De wegvakken blijven ruim binnen de richtlijncapaciteit, ook in een worst-case scenario. Het nieuwe kruispuntontwerp is passend bij de verkeersintensiteiten en wegategorisering. De losgetrokken fietsoversteek Delflanddreef en het opheffen van het fietspad aan de Emmastraat-zijde dragen bij aan overzichtelijkheid en verkeersveiligheid. De woningbouwontwikkeling is verkeerskundig goed inpasbaar binnen het bestaande en aangepaste wegennet

### **3.14 Beschermen van de waterbelangen**

Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij een planwijziging dienen de waterbelangen te worden geborgd.

#### *Beoordeling*

Op basis van de Ruimtelijke Visie is de watersleutel uitgevoerd. Deze watersleutel is als bijlage bij deze motivering toegevoegd.

Uit de watersleutel blijkt dat met de ontwikkeling van Oranjepark verharding verdwijnt uit het plangebied. Watercompensatie is voor de ontwikkeling niet nodig.

#### *Conclusie*

Watercompensatie is op basis van de watersleutel niet nodig. Op basis van de watersleutel is voor wat betreft het aspect waterbelang sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

## **4 Uitvoerbaarheid**

### **4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **4.1.1 Participatie voortraject omgevingsplan**

De Ruimtelijke Visie is in het kader van participatie ook voorgelegd aan belanghebbenden. Op 7 april 2025 is een inloopbijeenkomst gehouden om de concept Ruimtelijke Visie aan belanghebbenden voor te leggen, met aanvullend de mogelijkheid om online reacties te geven. Op basis van de opbrengst zijn aanpassingen gedaan, waaronder het verder terugleggen van bouwvlakken aan de Koninginnehof en het schrappen van een tweede oversteek op de Oranjelaan. Veel reacties gingen over het parkeren, waarop de gemeente een klankbordgroep 'parkeren' heeft ingesteld met deelname van omwonenden. Deze groep denkt mee bij belangrijke momenten in het vervolgproces om een goed functionerend Oranjepark en zorgvuldig gebruik van parkeervoorzieningen te waarborgen.

#### **4.1.2 Vooraankondiging**

Op 12 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp bekend gemaakt, dat zij het omgevingsplan Oranjepark voorbereiden middels een publicatie in het gemeenteblad en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Tevens was een themapagina opgenomen in de plaatselijke krant Telstar/De Eendracht waarbij werd aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisatie en bestuursorganen bij de voorbereiding van het omgevingsplan werden betrokken (artikel 10.2 Omgevingsbesluit). Op het moment van deze vooraankondiging lagen er geen stukken terinzage en was er geen gelegenheid om te reageren op het wijzigen van het omgevingsplan.

#### **4.1.3 Ontwerpomgevingsplan Oranjepark**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **ntb** 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij de mogelijkheid wordt geboden

voor het stellen van vragen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Van die mogelijkheid hebben **ntb** (rechts)personen gebruik gemaakt. Die zienswijzen zijn in een nota van beantwoording samengevat en voorzien van een beantwoording. In de bijlage, behorende bij deze motivering, is deze nota van beantwoording toegevoegd.

## **4.2 Financiële uitvoerbaarheid**

### **4.2.1 Inleiding**

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen op degene die een bouwactiviteit aanvraagt.

De wijziging van het omgevingsplan met de naam 'Oranjepark' maakt bouwactiviteiten mogelijk.

Artikel 13.12 Omgevingswet bepaalt dat een bouwactiviteit niet is toegestaan voordat de verschuldigde kosten zijn voldaan. De betaling van deze verschuldigde kosten kan worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 13.13 Omgevingswet) tussen de gemeente en een derde. In dat geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Dit is bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst met een grondeigenaar en/of via verkoop van gemeentelijk grondeigendom.

De gronden binnen het kostenverhaalsgebied Oranjepark zijn grotendeels in eigendom van de gemeente en voor het overige in eigendom van private partijen. Met deze private partijen heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten. Daarom is de gemeente verplicht om in de wijziging van het omgevingsplan met de naam Oranjepark (hoofdstuk 7 omgevingsplan Oranjepark)' kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied op te nemen.

### **4.2.2 Koppeling met de wijziging van het omgevingsplan met de naam Oranjepark**

De kostenverhaalsregels Oranjepark behoren bij de wijziging van het omgevingsplan met de naam 'Omgevingsplan Oranjepark' en zijn opgesteld ter zekerstelling van het kostenverhaal. De wijziging van het omgevingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het kostenverhaalsgebied Oranjepark te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende (groen)voorzieningen.

Met de wijziging van het omgevingsplan en deze kostenverhaalsregels kunnen private partijen de aan hun eigendom toegekende functies en de toegelaten activiteiten zelf realiseren.

De gemeente brengt de te verhalen kosten in rekening bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst, dan wel voor de aanvang van een bouwactiviteit als geen overeenstemming over kostenverhaal kan worden bereikt. In de laatste situatie geeft het bevoegd gezag een kostenverhaalsbeschikking af.

De percelen binnen het kostenverhaalsgebied in eigendom van de gemeente, worden door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt. De gemeente verkoopt vervolgens het uitgeefbare deel, zodat het kostenverhaal via de gronduitgifte is verzekerd.

### **4.2.3 Omschrijving van het kostenverhaalsgebied**

Het kostenverhaalsgebied betreft Oranjepark in Pijnacker. Oranjepark ligt centraal in de kern Pijnacker, op korte afstand van het centrum, tussen het gemeentekantoor van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de woonwijk Koninginnenhof. Het gemeentekantoor vormt hierbij een herkenbaar ankerpunt aan de rand van het gebied.

Het gebied heeft nu deels de functie van (voormalig) bedrijventerrein; een deel van de gronden is nog in gebruik door bedrijven. en een parkeerterrein dat door gemeentemedewerkers wordt gebruikt. Een ander deel van het gebied is ingericht als groen met een speel- en trapveld. Tevens staan er nog een aantal caravans voor de opvang van Oekraïners. Daarnaast bevindt zich in en direct grenzend aan het gebied een hoogspanningsstation van Stedin (geen onderdeel van het plangebied).

Door de centrale ligging zijn voorzieningen in en rond het centrum van Pijnacker eenvoudig bereikbaar. Het centrum ligt op circa 5 minuten fietsen of ongeveer 10 minuten lopen. Den Haag en Rotterdam zijn goed bereikbaar, door de nabijheid van de RandstadRail.

#### **Grenzen**

Ter indicatie is hieronder weergegeven hoe het kostenverhaalsgebied is begrensd. Het kostenverhaalsgebied ligt volledig binnen de begrenzing van het plangebied en is daarmee niet groter dan het plangebied.

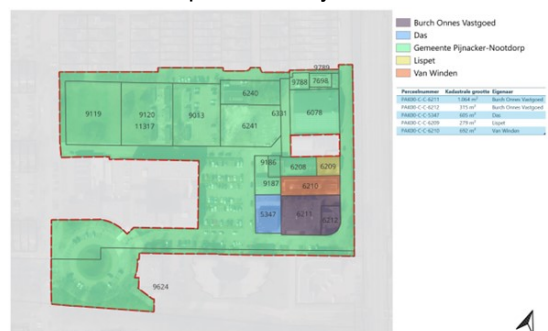
Voor het grondgebruik binnen het kostenverhaalsgebied Oranjepark heeft de gemeente Pijnacker een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan is in onderstaande afbeelding opgenomen en dient als voorbeelduitwerking van het beoogde toekomstige grondgebruik.



- a. Het uitgeefbaar gebied, waaronder gronden bestemd voor woningbouw, zoals meergezinswoningen voor sociale huur, betaalbare koop en vrije sector.
- b. Het openbaar gebied, zijnde de openbare ruimte, waaronder onder meer wegen, parkeeroplossingen en groenvoorzieningen.

| Tabel 1 Ruimtegebruik |          |
|-----------------------|----------|
| Plangebied            |          |
| Netto plangebied      | 2,98 ha. |
| Uitgeefbaar           | 0,45 ha. |
| Verharding            | 1,31 ha. |
| Groen                 | 0,85 ha. |
| Oranienplein          | 0,37 ha. |

Binnen het kostenverhaalsgebied Oranjepark zijn nog enkele gronden in eigendom van private partijen. De gemeente Pijnacker streeft ernaar deze gronden langs minnelijke weg te verwerven, dan wel het kostenverhaal op andere wijze te verzekeren. De eigendomssituatie is hieronder opgenomen.



#### 4.2.6 Kostenverhaalsopzet

De Omgevingswet (artikel 13.11) en het Omgevingsbesluit (artikel 8.15) bepalen welke kosten in de kostenverhaalsregels mogen worden opgenomen. In het Omgevingsbesluit (artikel 8.16) staat beschreven welke opbrengsten tot de exploitatie worden gerekend.

Hierna volgt een toelichting op de kostenverhaalsopzet en de daarbij behorende (verplichte) onderdelen van de kostenverhaalsregels voor Oranjepark.

Hieronder is de kostenverhaalsopzet, inclusief de onderbouwing daarvan, uitgewerkt.

| Uitgifte-categorie    | Burch Onnes  | F. J. J. van Winden | J. Das     | G.m. Lissepet | Gemeente     | TOTAAL        |
|-----------------------|--------------|---------------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| Sociaal 1             | 600          | 300                 | 60         | 60            | 1.320        | 2.340         |
| Sociaal 2             | 435          | 174                 | 87         | -             | 870          | 1.566         |
| Bereikbaar 1          | 640          | 320                 | 64         | 64            | 1.280        | 2.368         |
| Bereikbaar 2          | 664          | 334                 | 96         | 96            | 1.728        | 3.168         |
| Duur                  | 1.369        | 684                 | 137        | 137           | 2.601        | 4.927         |
| Maatschappelijk       | 139          | 69                  | 14         | 14            | 264          | 500           |
| Sociaal 1 (blok 1)    | -            | -                   | -          | -             | 300          | 300           |
| Sociaal 2 (blok 1)    | -            | -                   | -          | -             | 174          | 174           |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | -            | -                   | -          | -             | 320          | 320           |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | -            | -                   | -          | -             | 384          | 384           |
| Duur (blok 1)         | -            | -                   | -          | -             | 684          | 684           |
| <b>Totaal</b>         | <b>4.047</b> | <b>1.932</b>        | <b>458</b> | <b>371</b>    | <b>9.925</b> | <b>16.732</b> |

| Uitgifte-categorie    | Burch Onnes   | F. J. J. van Winden | J. Das       | G.m. Lissepet | Gemeente      | TOTAAL        |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Sociaal 1             | 962           | 481                 | 96           | 96            | 2.117         | 3.753         |
| Sociaal 2             | 481           | 192                 | 96           | -             | 962           | 1.732         |
| Bereikbaar 1          | 4.733         | 2.367               | 473          | 473           | 9.467         | 17.514        |
| Bereikbaar 2          | 5.209         | 2.315               | 579          | 579           | 10.419        | 19.101        |
| Duur                  | 7.913         | 3.957               | 791          | 791           | 15.035        | 28.488        |
| Maatschappelijk       | 162           | 81                  | 16           | 16            | 307           | 582           |
| Sociaal 1 (blok 1)    | -             | -                   | -            | -             | 435           | 435           |
| Sociaal 2 (blok 1)    | -             | -                   | -            | -             | 174           | 174           |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | -             | -                   | -            | -             | 2.140         | 2.140         |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | -             | -                   | -            | -             | 2.093         | 2.093         |
| Duur (blok 1)         | -             | -                   | -            | -             | 3.577         | 3.577         |
| <b>Totaal</b>         | <b>19.461</b> | <b>9.393</b>        | <b>2.052</b> | <b>1.956</b>  | <b>46.727</b> | <b>79.589</b> |

| Uitgifte categorie    | Burch Onnes        | F. J. J. van Winden | J. Das           | G.m. Lissepet    | Gemeente           |
|-----------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Sociaal 1             | € 113.156          | € 56.579            | € 11.316         | € 11.316         | € 248.948          |
| Sociaal 2             | € 56.579           | € 22.632            | € 11.316         | € -              | € 113.158          |
| Bereikbaar 1          | € 556.656          | € 278.328           | € 55.666         | € 55.666         | € 1.113.310        |
| Bereikbaar 2          | € 612.631          | € 272.281           | € 68.070         | € 68.070         | € 1.225.263        |
| Duur                  | € 930.607          | € 465.303           | € 93.061         | € 93.061         | € 1.768.153        |
| Maatschappelijk       | € 19.004           | € 9.502             | € 1.900          | € 1.900          | € 36.108           |
| Sociaal 1 (blok 1)    | € -                | € -                 | € -              | € -              | € 51.156           |
| Sociaal 2 (blok 1)    | € -                | € -                 | € -              | € -              | € 20.463           |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | € -                | € -                 | € -              | € -              | € 251.652          |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | € -                | € -                 | € -              | € -              | € 246.185          |
| Duur (blok 1)         | € -                | € -                 | € -              | € -              | € 420.708          |
| Bruto bijdrage        | € 2.286.634        | € 1.104.624         | € 241.328        | € 230.013        | € 5.495.104        |
| Inbrengwaarde         | € 625.107          | € 419.807           | € 71.299         | € 76.815         | € 1.296.157        |
| <b>Netto bijdrage</b> | <b>€ 1.661.527</b> | <b>€ 684.817</b>    | <b>€ 170.029</b> | <b>€ 151.198</b> | <b>€ 4.198.947</b> |

#### 4.2.7 Aanduiding van het tijdvak

Er is voor Oranjepark gekozen voor kostenverhaal met tijdvak (artikel 13.14 Omgevingswet). De reden is dat er al een stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen beschikbaar is en daarmee sprake is van een vooraf uitgewerkte ontwikkeling, in plaats van een organische ontwikkeling.

#### 4.2.8 Aanduiding van de fasering

In onderstaande tabel is de fasering van kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de kostenverhaalsopzet, procentueel weergegeven.

In de kostenverhaalsopzet is voorzien dat de uitgifte van gronden voor aangewezen bouwactiviteiten plaatsvindt over een periode van twee jaar, te weten van 2029 tot en met 2030. De overige kosten zijn binnen het tijdvak van de kostenverhaalsopzet gefaseerd en afgestemd op de uitgifte van gronden voor aangewezen bouwactiviteiten.

In onderstaande tabel is de fasering van kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de kostenverhaalsopzet, procentueel weergegeven.

**Tabel 2 Fasering**

| Boekwaarde                  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Kostensoorten               |      |      |      |      |      |      |
| Verwerving / inbrengwaarden | 65%  | 22%  | 13%  |      |      |      |
| Sloop                       |      |      | 100% |      |      |      |
| Onderzoek en milieu         |      |      | 100% |      |      |      |
| Bouwwijp maken              |      |      | 67%  | 33%  |      |      |
| Woonrijp maken              |      |      | 4%   | 4%   | 29%  | 63%  |
| Plankosten                  | 100% | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Bijkomende kosten           | 0%   | 6%   | 6%   | 6%   | 6%   | 0%   |
| Opbrengsten                 |      |      |      |      |      |      |
| Grondopbrengsten wonen      | 0%   | 0%   | 0%   | 50%  | 50%  | 0%   |
| Overige opbrengsten         | 0%   | 47%  | 0%   | 53%  | 0%   | 0%   |

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, herleid naar één en hetzelfde moment, zijnde de peildatum van de kostenverhaalsregels ook wel de contante waarde genoemd. Onderstaande tabel hieronder geeft de parameters weer die zijn gehanteerd voor de indexeringen en voor het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten (disconteringsvoet). De gehanteerde uitgangspunten zijn ontleend aan de Uitgangspunten grondexploitatie per 1 januari 2026 van Pijnacker-Nootdorp.

**Tabel 3 Parameters**

| Parameters dynamische eindwaardeberekening |            |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------|------------|------|------|------|------|------|
| Startdatum exploitatie                     | 2026       |      |      |      |      |      |
| NCW datum                                  | 01-01-2026 |      |      |      |      |      |
| Einddatum exploitatie                      | 2031       |      |      |      |      |      |
| Prijspeildatum                             | 01-01-2026 |      |      |      |      |      |
|                                            | 2026       | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| Index op kosten:                           | 3,0%       | 2,5% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Index op opbrengsten:                      | 5,0%       | 3,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Disconteringsvoet                          | 2,0%       | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |

#### 4.2.9 Raming van de inbrengwaarde

De inbrengwaarde van de gronden in het kostenverhaalsgebied worden conform artikel 8.17 lid a Omgevingsbesluit berekend.

Bij het vaststellen van de inbrengwaarde worden de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet overeenkomstig toegepast. Voor gronden die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, geldt dat de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.3.1 Omgevingswet. Dit laatste is het geval voor de gronden van (voormalige) private eigenaren in het gebied. Hiermee vervalt ook de mogelijkheid om een inbrengwaarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken vast te stellen.

Voor deze kostenverhaalsopzet is de inbrengwaarde nog niet vastgesteld op basis van een actuele taxatie door een onafhankelijk taxateur. Voor de raming is aangesloten bij de beschikbare informatie. Waar een (oude) taxatie op basis van schadeloosstelling beschikbaar is, is deze als uitgangspunt gehanteerd. Deze zal geactualiseerd worden.

De kosten voor de sloop van opstallen, obstakels en funderingen binnen het kostenverhaalsgebied zijn geraamd en zullen bij vaststelling per eigendom uitgewerkt worden. Deze kosten zijn, op basis van kentallen, opgenomen onder de post 'Sloop'.

In onderstaande tabel zijn de bovenstaande ramingen, inclusief kostenstijging, opgenomen zoals deze in deze toelichting op de kostenverhaalsregels zijn voorzien.

| Inbrengwaarde gronden       | Nominaal           | Contante waarde    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Verwerving / inbrengwaarden | € 5.572.076        | € 5.130.482        |
| Sloop                       | € 300.321          | € 283.693          |
| <b>Totaal</b>               | <b>€ 5.872.397</b> | <b>€ 5.414.175</b> |

#### 4.2.10 Raming van de plan- en voorbereidingskosten

De ministeriele regeling plankosten (de plankostenscan) is het uitgangspunt voor de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, het opstellen van ruimtelijke plannen en de gemeentelijke apparaatskosten. Hieronder staat de samenvatting. Deze kosten zijn nominaal € 1.268.559. De NCW is lager dan de nominale waarde, omdat de rente lager is dan de disconteringsvoet. Er is gebruik gemaakt van de scan voor kostenverhaal met tijdvak <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kostenverhaal-gebiedsontwikkeling-financiele/berekening-plankosten/>. Een deel van de kosten is reeds gemaakt en is als boekwaarde opgevoerd.

De plankostenscan is hieronder terug te vinden.

| Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak                                                                |  |              |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|------------------|
| Resultaat                                                                                                     |  | 07-03-2026   |                  |
| Datum:                                                                                                        |  | Pijnacker    |                  |
| Gemeente:                                                                                                     |  | Oranjestad   |                  |
| Projectnaam:                                                                                                  |  | Oranjestad   |                  |
| Kostenverhaalgebied:                                                                                          |  | Oranjestad   |                  |
| Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalgebied                             |  | Linen        | Euro's           |
| 1.1 A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan                                                   |  | 1.990        | 316.617          |
| 1.2 Stedenbouwkundig plan                                                                                     |  | 825          | 99.302           |
| 1.3 Beeldwettelijk plan                                                                                       |  | 1.008        | 180.313          |
| 1.3 Beeldwettelijk plan                                                                                       |  | 350          | 57.003           |
| Werksaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan                                             |  |              |                  |
| 2.1 Inbreng en verwerking van omzettingen (A tm D)                                                            |  | 6.353        | 951.942          |
| 2.2 Inbreng en verwerking van omzettingen (A tm D)                                                            |  | 548          | 87.438           |
| 2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultureeltechnische werken                       |  | 3.207        | 451.236          |
| 2.4 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming |  | 2.052        | 328.680          |
| <b>Totaal kostenverhaal</b>                                                                                   |  | <b>8.343</b> | <b>1.268.559</b> |
| Resultaat per discipline*                                                                                     |  |              |                  |
| Vereniging                                                                                                    |  | 481          | 72.838           |
| Stedenbouw                                                                                                    |  | 1.489        | 235.284          |
| Ruimtelijke Ordening                                                                                          |  | 491          | 77.892           |
| Civiele en cultureeltechnische werken                                                                         |  | 3.943        | 530.139          |
| Landmeten/vastgoedinformatica                                                                                 |  | 17           | 2.117            |
| Communicatie                                                                                                  |  | 83           | 11.468           |
| Management                                                                                                    |  | 1.338        | 218.502          |
| Planeconomie                                                                                                  |  | 785          | 124.008          |
| Beleidsaffecten                                                                                               |  | 30           | 5.941            |
| <b>Totaal kostenverhaal</b>                                                                                   |  | <b>8.343</b> | <b>1.268.559</b> |

\* In de productietijd zijn sommige uren gegroepeerd/geraamd, in deze verdeling is voor die gevallen een globale verdeling naar de betreffende disciplines toegepast.

| Tabel 5 Kosten van kostenverhaalgebied |            |                 |                 |
|----------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                        |            | Nominale waarde | Contante waarde |
| A5                                     | Plankosten | € 1.268.559     | € 1.180.663     |

#### 4.2.11 Raming van de andere kosten

Naast de raming van de inbrengwaarde zijn ook de overige kosten die samenhangen met het kostenverhaalgebied geraamd. Deze raming van planeigen kosten is opgesteld met toepassing van artikel 8.15 Omgevingsbesluit, Bijlage IV, tabel A. De raming is opgesteld op prijspeil 1 januari 2026. De raming van de kosten in het kostenverhaalgebied is in deze fase gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers. Bij de definitieve vaststelling van de kostenverhaalregels zal een SSK-raming worden opgesteld en als basis worden gehanteerd.

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet worden de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen opgenomen in de kostenverhaalopzet, voor zover het kostenverhaalgebied (of een deel daarvan) daarvan profijt heeft en deze kosten aan het kostenverhaalgebied kunnen worden toegerekend. Indien dat het geval is, worden de kosten naar evenredigheid in de kostenverhaalopzet opgenomen.

Voor de buitenplanse kosten is beoordeeld in hoeverre deze aan het kostenverhaalgebied kunnen worden toegerekend. Daarbij zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit toegepast. Deze kosten zijn verwerkt onder bijkomende kosten.

In onderstaande tabel zijn de geraamde kosten, inclusief contante waarde, opgenomen die binnen dit kostenverhaalgebied zijn voorzien, al dan niet gedeeltelijk gerealiseerd.

| Tabel 6 Kosten van kostenverhaalgebied |                     |                    |                    |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
|                                        |                     | Nominale waarde    | Contante waarde    |
| A1                                     | Onderzoek en milieu | € 550.000          | € 519.547          |
| A2                                     | Bouwrijp maken      | € 542.222          | € 523.687          |
| A3                                     | Woonrijp maken      | € 1.476.850        | € 1.473.485        |
| A4                                     | Bijkomende kosten   | € 350.000          | € 339.757          |
| <b>Totaal</b>                          |                     | <b>€ 2.919.072</b> | <b>€ 2.856.477</b> |

#### A1 Onderzoek en milieu

Dit zijn de kosten voor onderzoeken en milieumaatregelen die nodig zijn voor de uitvoering van de ontwikkeling. Hieronder vallen onder meer:

- Bodem- en milieukundige werkzaamheden, zoals bodemsanering en het verwijderen en afvoeren van puin en/of verontreinigde materialen.
- Sanering. Voor sanering is een stelpost opgenomen: uit onderzoeken op verworven percelen is gebleken dat sanering nodig is, maar voor de overige deelgebieden is nog onzeker of sanering daadwerkelijk vereist zal zijn en in welke omvang; dit wordt nader bepaald op basis van aanvullend onderzoek.
- Flora en fauna onderzoeken. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor flora- en faunaonderzoeken en, waar nodig, de uitvoering van mitigerende maatregelen voor beschermde diersoorten, waaronder vleermuizen.

#### A2 Bouwrijp maken

Hieronder vallen de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en het treffen van maatregelen om de uitvoering van het plan mogelijk te maken. Dit betreft onder meer tijdelijke verkeersmaatregelen, het omleggen of aanpassen van kabels en leidingen en overige noodzakelijke verplaatsingen van bestaande infrastructuur. Ook zijn kosten opgenomen voor grondwerkzaamheden, waaronder het ophogen van het terrein met ophoogzand (aanvoeren, aanbrengen en profileren). Voor het plangebied is daarbij uitgegaan van een gemiddelde ophoging van circa 0,6 meter. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van voorzieningen en hoofdstructuren die benodigd zijn voor de realisatie van het plan, zoals de ontsluitingsweg en de aanleg van riolering.

#### *A3 Woonrijp maken*

Dit zijn de kosten voor de inrichting en aanpassing van de openbare ruimte in en rondom het kostenverhaalsgebied ten behoeve van gebruik en bereikbaarheid. Het betreft werkzaamheden op inrichtingsniveau, zoals de aanleg van parkeerplaatsen op maaiveld, het (her)straten en aanpassen van bestaande wegen en verhardingen (waaronder Willem Alexanderlaan, Industrieweg, Koninginnenhof en Nijverheidsweg) en de aanleg en inrichting van groenvoorzieningen. Onder (her)straten wordt verstaan het opnemen en terugleggen van klinkers/tegels, inclusief herstel van fundering waar nodig en het op hoogte brengen van kolken/putten. Voor nieuwe wegen is uitgegaan van klinkerverharding met eenvoudige openbare verlichting (lichtmasten). Voor het (combinatie) fiets- en voetpad is uitgegaan van een geasfalteerd fietspad met rode deklaag en belijning en een voetpad van betontegels; afwatering vindt plaats naar de berm. Waar nodig zijn ook kosten opgenomen voor voorzieningen in de openbare ruimte, zoals speelvoorzieningen.

#### *A4 Bijkomende kosten*

Hieronder vallen de kosten voor tijdelijk beheer gedurende de looptijd. Dit zijn onder meer de gedurende de looptijd te betalen belastingen en het beheer en onderhoud van de gronden voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Binnen het kostenverhaalsgebied zijn buitenplanse kosten opgenomen voor het verplaatsen van de zendmast. Dit betreft een maatregel buiten het gebied van de omgevingsplanwijziging, maar noodzakelijk om, na het vervallen van de ontsluiting via de Nijverheidsweg, de bereikbaarheid van het hoogspanningsstation via de andere zijde van het terrein te borgen.

Op basis van de kostenraming, opbrengstenraming en de fasering ontstaat een kasstroom per jaar. Aan het jaarlijkse kasstroomsaldo wordt rente toegerekend. Er is conform de Begroting van 2026 van Pijnacker-Nootdorp gerekend met een rentepercentage van 0,5%.

De kosten, gebaseerd op de in tabel 3 genoemde parameters en opgenomen in tabel 5 en 6, bedragen in contante waarde € 4.017.139.

De totale kosten, gebaseerd op de in tabel 3 genoemde parameters, bedragen in contante waarde € 9.431.314.

#### *4.2.12 Raming van de opbrengsten*

Op grond van artikel 8.17 Omgevingsbesluit is de raming van de opbrengsten opgesteld. De opbrengsten binnen het kostenverhaalsgebied bestaan uit: opbrengsten uit de uitgifte van gronden binnen het kostenverhaalsgebied.

Onderstaande tabel geeft weer welke opbrengsten, inclusief de gehanteerde opbrengstenstijging, worden verwacht uit de uitgifte van gronden binnen het kostenverhaalsgebied.

Voor de grondgebonden sociale huurwoningen is uitgegaan van het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente (Nota Grondprijzen 2024-2025). Voor de overige woningcategorieën is de opbrengstenraming in deze fase gebaseerd op een grondwaardemethodiek met kengetallen en ervaringscijfers. Op deze manier is een onderbouwde indicatie van de uitgifteopbrengsten per categorie en subcategorie bepaald met prijspeil 1 januari 2026.

Bij de definitieve vaststelling van de kostenverhaalsregels en de wijziging van het omgevingsplandeel wordt de opbrengstenraming geactualiseerd. Daarbij wordt, waar nodig, gebruikgemaakt van een door een externe adviseur opgestelde taxatie en/of een onafhankelijke waardebeoordeling van de uitgifteprijs, zodat de gehanteerde grondwaarden en uitgifteprijs aansluiten bij de dan actuele marktomstandigheden.

Binnen deze kostenverhaalsregels wordt ervan uitgegaan dat de gronden met uitzondering van blok 1, in de toestand "as-is" worden uitgegeven (leveren in de overdrachtsbelasting). Dat levert een hogere grondopbrengst dan in (gesloopte) bouwrijpe staat; in het eerste geval is sprake van 10,4% overdrachts-

belasting, in het tweede geval 21% BTW. De hogere grondopbrengst zorgt er voor dat er meer kosten aan deze gronden toegerekend kunnen worden.

**Tabel 7 Raming opbrengsten kostenverhaalsgebied**

| Opbrengsten                    | Hoeveel      |                    | Nominaal            | Contante waarde     |       | CW/m <sup>2</sup> BVO |
|--------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------|-----------------------|
|                                | Eenhedsprijs | Eenheid            |                     | m <sup>2</sup> BVO  |       |                       |
| <b>Wonen incl. OVB</b>         |              |                    |                     |                     |       |                       |
| Sociaal 1                      | € 13.975     | 39 woningen        | € 545.009           | € 548.644           | 2.340 | € 234                 |
| Sociaal 2                      | € 13.975     | 18 woningen        | € 251.543           | € 253.220           | 1.598 | € 162                 |
| Bereikbaar 1                   | € 68.746     | 37 woningen        | € 2.543.561         | € 2.560.525         | 2.368 | € 1.061               |
| Bereikbaar 2                   | € 84.064     | 33 woningen        | € 2.774.117         | € 2.792.618         | 3.168 | € 882                 |
| Duur                           | € 114.927    | 36 woningen        | € 4.137.355         | € 4.164.949         | 4.927 | € 845                 |
| <b>Wonen excl. OVB</b>         |              |                    |                     |                     |       |                       |
| Sociaal 1 (blok 1)             | € 12.635     | 5 woningen         | € 63.176            | € 63.598            | 300   | € 212                 |
| Sociaal 2 (blok 1)             | € 12.635     | 2 woningen         | € 25.271            | € 25.439            | 174   | € 146                 |
| Bereikbaar 1 (blok 1)          | € 62.156     | 5 woningen         | € 310.782           | € 312.854           | 320   | € 978                 |
| Bereikbaar 2 (blok 1)          | € 76.007     | 4 woningen         | € 304.029           | € 306.057           | 384   | € 797                 |
| Duur (blok 1)                  | € 103.912    | 5 woningen         | € 519.559           | € 523.024           | 684   | € 764                 |
| <b>Overige opbrengsten</b>     |              |                    |                     |                     |       |                       |
| Maatschappelijke voorzieningen | € 170        | 500 m <sup>2</sup> | € 85.120            | € 85.053            |       | € 170                 |
| Subsidie                       | 1            |                    | € 74.183            | € 71.610            |       |                       |
| <b>Totaal</b>                  |              |                    | <b>€ 11.633.705</b> | <b>€ 11.707.592</b> |       |                       |

Op basis van de in 4.2.8 opgenomen tabel betreffende de parameters, bedragen de totale opbrengsten in contante waarde € 11.707.592.

#### 4.2.13 Woningbouw

Het woningbouwprogramma binnen het kostenverhaalsgebied gaat in deze kostenverhaalsopzet uit van in totaal 184 woningen, verdeeld over de opgenomen woningcategorieën. Het maximale aantal woningen dat planologisch is toegestaan bedraagt 216 (conform omgevingsplan). De definitieve invulling van het woningbouwprogramma wordt in een latere fase uitgewerkt en vastgesteld. Het kostenverhaal is gebaseerd op 184 woningen.

Voor de opbrengstenraming zijn de woningen ingedeeld in woningcategorieën en subcategorieën. Het programma bestaat voor 35% uit sociale huurwoningen. Deze sociale huur is opgebouwd uit meergezinswoningen onder de eerste aftoppingsgrens en meergezinswoningen onder de liberalisatiegrens. Daarnaast valt circa 43% van het programma in de categorie 'bereikbaar'. Deze categorie bestaat uit bereikbare koopappartementen met een maximale verkoopprijs tot 75% van de NHG-grens en koopappartementen met een maximale verkoopprijs tot aan de NHG-grens. De resterende 22% betreft koopwoningen in het segment boven de NHG-grens.

In de definitieve planuitwerking worden bouwvlakken in de markt gezet. Binnen deze bouwvlakken kunnen de woningaantallen en de locaties waar de categorieën sociaal, bereikbaar en duur worden gerealiseerd wijzigen ten opzichte van de voorbeelduitwerking. De procentuele verdeling van de woningcategorieën over het gehele plangebied blijft een vast uitgangspunt.

#### 4.2.14 Overige opbrengsten

Het verdere programma binnen het plangebied bestaat uit circa 500 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen. De invulling van de maatschappelijke voorzieningen is nog niet vastgesteld.

Daarnaast is een provinciale subsidie verkregen, de zogeheten 'Vliegende Brigade' van € 74.183 (€ 71.610 NCW).

#### 4.2.15 Parkeren

Het parkeren voor toekomstige bewoners en het personeel van het gemeentekantoor wordt (deels) opgelost in de te realiseren parkeerhub en (deels) in het parkeerdek van blok 5. In de voorbeelduitwerking omvat de parkeerhub 254 parkeerplaatsen, waarbij bij de totstandkoming rekening is gehouden met dubbelgebruik. De omvang van de parkeerhub is bepaald op basis van de parkeeropgave die volgt uit de geldende parkeernormen en de beoogde planuitwerking, waarbij onderscheid is gemaakt tussen bewonersparkeren, bezoekersparkeren en het gebruik door de gemeente. Per woning wordt een parkeerrecht in de parkeerhub toegerekend op basis van de parkeernorm (exclusief bezoekersparkeren). Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte opgelost. De waarde van het parkeerrecht is verwerkt in de VON-prijzen van de woningen. Het gebruik van de parkeerhub door de gemeente betreft circa 125 parkeerrechten en maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Bij de raming van de grondopbrengsten uit het woonprogramma is rekening gehouden met de investering in de parkeerhub door de te verwachten grondopbrengsten hiermee te corrigeren.

#### 4.2.16 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten uit de kostenverhaalsopzet worden binnen het tijdvak gefaseerd geraamd. Op deze manier werken inflatie en rente door in de hoogte van de kosten en opbrengsten (dynamische eindwaardeberekening). Met inachtneming van de fasering worden alle kosten en opbrengsten herleid naar één peildatum. Daarmee worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 13.14, tweede lid, Omgevingswet mogen de contante kosten worden verhaald tot ten hoogste de som van de contante opbrengsten, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies (macro-aftopping). Vervolgens worden de totale contante kosten per eigenaar omgeslagen over de percelen van de eigenaren waarop (een deel van) een bouwactiviteit mogelijk is; als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

De verdeling van de opbrengsten over de verschillende eigenaren per woningtype is uitgegaan voor blok 1 tm 4 dat die volledig in handen is van de gemeente. Voor blok 5 zijn de woningaantallen per eigenaar verdeeld naar rato van het uitgeefbaar gebied van de percelen; inclusief de gemeente. Het aantal per type en eigenaar is vervolgens gerelateerd aan het totaal aantal van een type in het hele plan, zonder blok 1. Dat geeft per eigenaar een percentage van een type.

De totale contante kosten, zijnde de contante waarde van de ramingen zoals opgenomen in **tabel 4 t/m 6** van deze toelichting op de kostenverhaalsregels, bedragen € 9.431.314 NCW. Na aftrek van de subsidie van € 71.610 resteert € 9.359.704.

Aangezien de opbrengsten hoger zijn dan de kosten is er geen sprake van macroaftopping.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens als volgt bepaald:

- Vaststellen van de uitgiftecategorieën en, indien nodig, nader onderverdeeld in subcategorieën.
- Per (sub)categorie een basiseenheid vaststellen, uitgedrukt in een maatstaf zoals m<sup>2</sup> grondoppervlakte, m<sup>2</sup> vloeroppervlakte of een daarmee vergelijkbare eenheid. Voor Oranjepark is dat m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak (BVO).
- Bepalen van een gewogen eenheid per (sub)categorie gewogen eenheden door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de bijbehorende gewichtsfactor. De gewichtsfactor is de grondprijs per m<sup>2</sup> van een subcategorie versus de grondprijs van de sociale woningbouw tot de eerste aftoppingsgrens.
- Bepalen van het totaal aantal gewogen eenheden binnen het kostenverhaalsgebied van c. Hier € 79.598.
- Berekenen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid door het (maximaal) verhaalbare kosten op grond van artikel 13.14, tweede lid, Omgevingswet te delen door het totaal aantal gewogen eenheden. Hier € 9.359.704/79.598 is € 117,60.

De rekenkundige uitwerking is hieronder opgenomen.

| verhaalbare kosten per gewogen eenheid  |                    |                   |                |                      |                  |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Uitgifte categorie                      | Basiseenheid       | Uitgifteprijs per | Gewichtsfactor | Totaal basiseenheden | Gewogen eenheden |
| Sociaal 1                               | m <sup>2</sup> BVO | 234               | 1,6            | 2.340                | 3.753            |
| Sociaal 2                               | m <sup>2</sup> BVO | 162               | 1,1            | 1.566                | 1.732            |
| Bereikbaar 1                            | m <sup>2</sup> BVO | 1081              | 7,4            | 2.368                | 17.514           |
| Bereikbaar 2                            | m <sup>2</sup> BVO | 882               | 6,0            | 3.168                | 19.101           |
| Duur                                    | m <sup>2</sup> BVO | 845               | 5,8            | 4.027                | 28.488           |
| Maatschappelijke voorzieningen          | m <sup>2</sup> BVO | 170               | 1,2            | 500                  | 582              |
| Sociaal 1 (blok 1)                      | m <sup>2</sup> BVO | 212               | 1,5            | 300                  | 435              |
| Sociaal 2 (blok 1)                      | m <sup>2</sup> BVO | 146               | 1,0            | 174                  | 174              |
| Bereikbaar 1 (blok 1)                   | m <sup>2</sup> BVO | 978               | 6,7            | 320                  | 2.140            |
| Bereikbaar 2 (blok 1)                   | m <sup>2</sup> BVO | 797               | 5,5            | 384                  | 2.093            |
| Duur (blok 1)                           | m <sup>2</sup> BVO | 764               | 5,2            | 684                  | 3.577            |
| <b>Totaal</b>                           |                    |                   |                | <b>16.732</b>        | <b>79.598</b>    |
|                                         |                    |                   |                |                      |                  |
| Te verhalen kosten (CW)                 | €                  | 9.431.314         |                |                      |                  |
| Subsidie (CW)                           | €                  | -71.610           |                |                      |                  |
| Tekort op de grondopbrengsten (CW)      | €                  | -                 |                |                      |                  |
| Te verhalen kosten incl. macroaftopping | €                  | 9.359.704         |                |                      |                  |
| Bijdrage per eenheid                    | €                  | 117,6             |                |                      |                  |

| Uitgifte categorie    | Burch Omsch. | Rijks-wijk   | A. Oms.    | G. Oms.    | Gemeente     | TOTAAL        |
|-----------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|---------------|
| Sociaal 1             | 600          | 300          | 80         | 80         | 1.320        | 2.340         |
| Sociaal 2             | 400          | 174          | 87         | -          | 870          | 1.566         |
| Bereikbaar 1          | 940          | 320          | 64         | 64         | 1.380        | 17.514        |
| Bereikbaar 2          | 864          | 364          | 96         | 96         | 1.728        | 19.101        |
| Duur                  | 1.360        | 684          | 137        | 137        | 2.001        | 28.488        |
| Maatschappelijk       | 130          | 60           | 14         | 14         | 264          | 582           |
| Sociaal 1 (blok 1)    | -            | -            | -          | -          | 300          | 300           |
| Sociaal 2 (blok 1)    | -            | -            | -          | -          | 174          | 174           |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | -            | -            | -          | -          | 320          | 320           |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | -            | -            | -          | -          | 384          | 384           |
| Duur (blok 1)         | -            | -            | -          | -          | 684          | 684           |
| <b>Totaal</b>         | <b>4.067</b> | <b>1.932</b> | <b>468</b> | <b>371</b> | <b>9.885</b> | <b>16.732</b> |

**Tabel 10 Aantal gewogen eenheden**

| naam                  | Burch Onnes | F. j. j. van Wierden | J. Das | G.m. Lispet | Gemeente | TOTAAL |
|-----------------------|-------------|----------------------|--------|-------------|----------|--------|
| Sociaal 1             | 902         | 481                  | 96     | 96          | 2.117    | 3.763  |
| Sociaal 2             | 481         | 392                  | 96     | -           | 960      | 1.720  |
| Bereikbaar 1          | 4.723       | 2.367                | 473    | 473         | 9.440    | 17.514 |
| Bereikbaar 2          | 5.209       | 2.315                | 579    | 579         | 10.419   | 18.101 |
| Daar                  | 7.913       | 3.867                | 791    | 791         | 15.036   | 28.488 |
| Waterschapelijk       | 192         | 81                   | 35     | 35          | 307      | 592    |
| Sociaal 1 (blok 1)    | -           | -                    | -      | -           | 435      | 435    |
| Sociaal 2 (blok 1)    | -           | -                    | -      | -           | 174      | 174    |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | -           | -                    | -      | -           | 2.140    | 2.140  |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | -           | -                    | -      | -           | 2.080    | 2.080  |
| Daar (blok 1)         | -           | -                    | -      | -           | 3.577    | 3.577  |
| Totaal                | 19.481      | 9.393                | 2.652  | 1.954       | 46.127   | 79.188 |

**Tabel 11 Bijdrage**

| Uitgifte categorie    | Burch Onnes | F. j. j. van Wierden | J. Das    | G.m. Lispet | Gemeente    |
|-----------------------|-------------|----------------------|-----------|-------------|-------------|
| Sociaal 1             | € 113.156   | € 58.579             | € 11.316  | € 11.316    | € 245.940   |
| Sociaal 2             | € 58.579    | € 22.632             | € 11.316  | € -         | € 113.156   |
| Bereikbaar 1          | € 556.656   | € 278.328            | € 55.666  | € 55.666    | € 1.113.310 |
| Bereikbaar 2          | € 612.631   | € 272.281            | € 68.070  | € 68.070    | € 1.225.263 |
| Daar                  | € 930.607   | € 465.303            | € 93.061  | € 93.061    | € 1.768.153 |
| Waterschapelijk       | € 39.004    | € 9.502              | € 1.900   | € 1.900     | € 36.106    |
| Sociaal 1 (blok 1)    | € -         | € -                  | € -       | € -         | € 51.156    |
| Sociaal 2 (blok 1)    | € -         | € -                  | € -       | € -         | € 20.463    |
| Bereikbaar 1 (blok 1) | € -         | € -                  | € -       | € -         | € 251.652   |
| Bereikbaar 2 (blok 1) | € -         | € -                  | € -       | € -         | € 246.185   |
| Daar (blok 1)         | € -         | € -                  | € -       | € -         | € 420.708   |
| Bruto bijdrage        | € 2.286.634 | € 1.104.624          | € 241.328 | € 230.013   | € 5.495.104 |
| Inbrengwaarde         | € 626.107   | € 419.807            | € 71.299  | € 78.815    | € 1.296.157 |
| Netto bijdrage        | € 1.660.527 | € 684.817            | € 170.029 | € 151.198   | € 4.198.947 |

De kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van een aanvraag voor een bouwactiviteit. De bruto kostenverhaalbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen eenheden dat volgt uit de in de aanvraag opgenomen uitgiftecategorieën).

Op de berekende bruto kostenverhaalbijdrage wordt in mindering gebracht

- de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft
- de door de eigenaar zelf gemaakte kosten tot dat moment

Na aftrek van deze posten resteert de netto kostenverhaalbijdrage. Deze netto kostenverhaalbijdrage is de aanvrager aan de gemeente verschuldigd en wordt door burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld. Indien sprake is van zelfrealisatie dient de netto kostenverhaalbijdrage, ten behoeve van de berekening van het saldo van de aanvrager. Separaat kan de aankoop van de aankoop van de toekomstige openbare ruimte worden verrekend.

De netto kostenverhaalbijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2026. Vanaf deze datum tot aan het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt de netto kostenverhaalbijdrage geïndexeerd met de in tabel 3 opgenomen parameter 'index kosten'.

#### 4.2.17 Eindafrekening

Binnen drie maanden nadat alle in de kostenverhaalsregels voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd, stellen burgemeester en wethouders een eindafrekening van de kostenverhaalsregels vast.

Bij de eindafrekening worden de betaalde kostenverhaalbijdragen opnieuw berekend op basis van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden binnen het kostenverhaalgebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn gehanteerd bij de vaststelling van de betaalde kostenverhaalbijdrage worden ook toegepast bij deze herberekening. Nieuwe types worden naar rato van de grondopbrengst op NCW meegerekend naar het moment van vaststelling meegenomen. Types die tot dan toe niet zijn gerealiseerd worden niet meegenomen in de berekening.

Deze regeling kan niet leiden tot het verschuldigd worden van een aanvullende geldsom, maar kan wel leiden tot (gedeeltelijke) terugbetaling van de betaalde dan wel verschuldigde kostenverhaalbijdrage.

Indien de opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na vaststelling van de eindafrekening het verschil terug, voor zover dit verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid en vermeerderd met rente.

Het te hanteren rentepercentage en discontering is gelijk aan de rente en discontering parameter zoals opgenomen in de kostenverhaalsregels.

Op verzoek van een belanghebbende vindt een eindafrekening voor een locatie plaats indien dat verzoek wordt gedaan ten minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom. De kosten die in de berekening worden betrokken zijn de gemaakte kosten en de contante waarde van de nog te maken kosten.

Tegen een besluit over de eindafrekening en de herberekende kostenverhaalbijdrage kan beroep worden ingesteld.

## 5 Integrale afweging ETFAL

### 5.1 Motivering ETFAL

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

*Waar is deze ETFAL van toepassing*

De motivering is van toepassing op het gebied Oranjepark en aangrenzende openbare ruimte. Het Oranjepark ligt centraal in Pijnacker, tussen het gemeentekantoor en de wijk Koninginnehof. Een deel van de gronden wordt gebruikt als bedrijventerrein. Ook staat in het gebied een hoogspanningsstation van Stedin en is er een parkeerterrein voor medewerkers van de gemeente. Een deel van het gebied is ingericht als speel- en trapveld.

*Wat houdt deze planwijziging in*

De ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw met maatschappelijke voorzieningen op een terrein. Er is ruimte voor maximaal 216 nieuwe woningen.

*Waarom is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie*

In hoofdstuk 1 is aangegeven op welke onderdelen het vigerende omgevingsplan belemmerend is voor de uitvoering van het initiatief om woningbouw en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De aspecten van een kwalitatieve leefomgeving zijn toegelicht in 2.2.3, onder verwijzing naar de Ruimtelijke Visie Oranjepark. De wijziging van het omgevingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarvoor is in hoofdstuk 2 het van toepassing zijnde beleid geanalyseerd en is aangegeven op welke wijze het initiatief bijdraagt aan het uitvoeren van beleidsdoelen, dan wel is aangegeven dat het initiatief niet in strijd is met beleid. Het plan draagt bij aan de provinciale, regionale en gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot woningbouw en andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er vanuit de verschillende omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen en dat kan worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie Wonen aan de locatie.

Waar vanuit het onderzoek blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is kan dat bij de vergunningverlening worden uitgevoerd. In deze gevallen kan voldoende worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie Wonen aan het werkingsgebied Oranjepark. Waar vanuit het onderzoek blijkt dat er aanvullende maatregelen nodig zijn, worden deze geborgd in de regels van dit omgevingsplan.

Omdat het bouwen van woningen en de maatschappelijke voorzieningen van groot belang is om de inwoners van de gemeente van huisvesting te voorzien, heeft er in de totstandkoming van de Ruimtelijke Visie communicatie plaatsvinden over het planinitiatief. In 4.1 is verslag gedaan van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tevens is gemotiveerd dat het planinitiatief om woningbouw en voorzieningen te realiseren ook economisch verantwoord is in 4.2.

*Conclusie*

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw in het Oranjepark aanvaardbaar is. Er wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

## 6 Regeling in het werkingsgebied

### 6.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie Wonen aan het werkingsgebied Oranjepark. In dit hoofdstuk wordt nader toegelicht op welke wijze de juridische regels zijn opgebouwd.

## 6.2 Uitgangspunten geometrie

### *Werkingsgebied en de (minimaal benodigde) annotaties*

Het is minimaal nodig om de regels te annoteren met het werkingsgebied: het gebied van de gebiedsontwikkeling of een nader afgebakend gebied daarbinnen wanneer de regel op specifieke gebieden binnen de gebiedsontwikkeling geldt. Desgewenst is het mogelijk om meer annotaties aan te brengen, zoals activiteitsannotaties. Indien er nieuwe activiteiten met een informatie-, meld- of vergunningplicht worden geïntroduceerd, dan is het aanbrengen van een activiteit-annotatie verplicht.

De planwijziging Oranjepark kent 3 functies, namelijk wonen, maatschappelijk en infrastructuur. Voorts zijn diverse omgevingsnormen opgenomen binnen het werkingsgebied (gestapeld, bebouwingspercentages en bouwhoogte).

### *Pons*

Tevens wordt voor de gebiedsontwikkeling Oranjepark een zogenaamde 'pons' toegepast. Hiermee komen de oude ruimtelijke plannen op de locatie van de gebiedsontwikkeling te vervallen. De pons is onmisbaar om te voorkomen dat er conflicten ontstaan in het omgevingsplan.

## 6.3 Uitgangspunten regels

In paragraaf 1.3 is uitleg gegeven waar de regels in dit omgevingsplan betrekking op hebben. De regels voor de gebiedsontwikkeling Oranjepark moet zich op een goede manier verhouden tot het overige deel van het omgevingsplan Pijnacker-Nootdorp. Er zijn inhoudelijke relaties met andere onderdelen van dat plan, maar er zijn tevens aanvullingen en mogelijk dat afwijkende of zelfs tegenstrijdige regels nodig voor de gebiedsontwikkeling.

In de structuur van het omgevingsplan zijn alleen die regels opgenomen die nodig zijn om de specifieke situatie van het Oranjepark te regelen. Voor het overige zijn regels uit het gemeentelijke omgevingsplan van toepassing. Specifiek betekent dit dat voor onder meer de regels voor het openbaar gebied en voor wonen is aangesloten bij de reeds bestaande regels in het omgevingsplan. Aanvullend zijn er regels nodig voor de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied. Elke regels is zoveel mogelijk voorzien van een artikelsgewijze toelichting.

Een belangrijk mechanisme om hiermee op de juiste wijze om te gaan is het toepassingsbereik. Daarin is vastgelegd in welk gebied welke regels gelden. In verband met de gewenste uniformiteit is voor de nieuwe regels gekozen om aan te sluiten bij de structuur zoals die is toegepast voor het omgevingsplan (Tolhek).

## 7 Bijlagen

### 7.1 Bijlagen

Ten grondslag aan deze motivering behoren de volgende bijlagen:

- Verkennd bodemonderzoek voor de percelen aan de Emmastraat en Nijverheidsweg met de kadastrale nummers C6240, C9102 en C9119 door Hoste Milieutechniek B.V. d.d. 7 december 2015;
- Verkennd bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek voor de Nijverheidsweg 10 door Tritium Advies d.d. 19 oktober 2021;
- Quickscan Wet natuurbescherming Oranjepark te Pijnacker door Blom Ecologie d.d. 15 december 2022, revisie d.d. 12 januari 2023;
- Aanvullend onderzoek ecologie Oranjepark te Pijnacker door Blom Ecologie d.d. 30 oktober 2023;
- Watersleutel d.d. 18 december 2024;
- Akoestisch onderzoek door Peutz d.d. 3 februari 2025;
- Ruimtelijke visie Oranjepark d.d. 24 juni 2025, vaststelling 25 september 2025;
- Aangenomen amendement van de gemeenteraad d.d. 25 september 2025;
- AERIUS projectberekening aanlegfase d.d. 11 februari 2026;
- AERIUS projectberekening gebruiksfase d.d. 11 februari 2026;
- Stikstofdepositieonderzoek d.d. 12 februari 2026;
- Verkeerskundig onderzoek woningbouwontwikkeling Oranjepark door gemeente Pijnacker-Nootdorp d.d. 15 oktober 2025;
- Notitie parkeeroplossing Oranjepark door Spark d.d. 14-04-2026;
- Aanmeldnotitie m.e.r. - Woningbouwproject Oranjepark Pijnacker.

De onderzoeken zijn openbaar te raadplegen op de website van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

